

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Zpětný leasing a jeho dopady na hospodaření společnosti

Leaseback and its Influences on Company's Economy

Student: Bc. Marie Myšková, DiS

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. Viola Šebestíková, CSc.

Ostrava 2015

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Marie Myšková, DiS**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **6202T049 Účetnictví a daně**
Téma: **Zpětný leasing a jeho dopady na hospodaření společnosti**
Leaseback and its Influences on Company's Economy

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Zpětný leasing a financování nemovitostí
3. Analýza zpětného leasingu ve vybrané společnosti
4. Zhodnocení a dopady z vlastního řešení
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

KOLEKTIV AUTORŮ. *Finanční analýza – komplexní průvodce s příklady*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, 2013. 236 s. ISBN 978-80-247-4456-8.

VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.

VALOUCH, Petr. *Leasing v praxi – praktický průvodce*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012. 120 s. ISBN 978-80-247-4081-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **prof. Ing. Viola Šebestíková, CSc.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 25.04.2015



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem celou práci vypracovala samostatně. Přílohy č. 1, 2, 3, 4 a 5, dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.“



V Ostravě dne 24. 4. 2015

Bc. Marie Myšková, DiS

Obsah

1	Úvod	5
2	Zpětný leasing a financování nemovitostí	7
2.1	Zpětný leasing obecně	8
2.2	Účetní pohled na zpětný leasing	12
2.2.1	Prodej nemovitosti	12
2.2.2	Zpětný leasing jako operativní leasing	12
2.2.3	Zpětný leasing jako finanční leasing	12
2.2.4	Nabytí nemovitosti po ukončení zpětného leasingu	13
2.3	Zpětný leasing podle IAS 17	13
2.3.1	Zpětný leasing obecně	13
2.3.2	Definice leasingu	14
2.3.3	Zpětný leasing jako operativní leasing	15
2.3.4	Zpětný leasing jako finanční leasing	16
2.4	Srovnání účtování zpětného leasingu podle českých právních předpisů a mezinárodních účetních standardů	20
2.5	Daňový pohled na zpětný leasing	21
2.5.1	Daň z příjmů právnických osob	21
a)	Prodej nemovitosti	21
b)	Zpětný leasing jako operativní leasing	21
c)	Zpětný leasing jako finanční leasing	21
2.5.2	Daň z přidané hodnoty	23
2.6	Ostatní vybrané formy financování nemovitostí	24
2.6.1	Bankovní úvěry	24
2.6.2	Forfaiting	25
2.6.3	Vlastní kapitál	26
2.6.4	Odpisy	27
2.7	Srovnání zpětného leasingu a ostatních forem financování nemovitostí	28
3	Analýza zpětného leasingu ve vybrané společnosti	29
3.1	O společnosti Bang & Olufsen, s.r.o.	29
3.1.1	Organizační struktura	30
3.1.2	Výrobky značky Bang & Olufsen	31
3.1.3	Účetní metody	33

3.2	Proces prodeje a zpětného leasingu budovy a pozemků společnosti	36
3.2.1	Smlouva o prodeji	37
3.2.2	Smlouva o zpětném leasingu.....	38
3.2.3	Přínosy a negativa prodeje a zpětného leasingu.....	40
3.3	Analýza ekonomicko-účetních dopadů zpětného leasingu.....	41
3.3.1	Metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr	42
3.3.2	Metoda čisté výhody leasingu.....	50
3.3.3	Horizontální a vertikální analýza účetních výkazů	52
3.3.4	Poměrové ukazatele bez aktivace a s aktivací leasingu do rozvahy	62
3.4	Analýza daňových dopadů zpětného leasingu.....	72
3.4.1	Daň z příjmů právnických osob	72
3.4.2	Daň z nemovitých věcí.....	74
3.4.3	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	74
3.4.4	Daň z přidané hodnoty	75
4	Zhodnocení a dopady z vlastního řešení	77
4.1	Ekonomicko-účetní dopady.....	77
4.1.1	Výběr formy financování	77
4.1.2	Změny položek finančních výkazů	78
4.1.3	Odchylky poměrových ukazatelů.....	82
4.2	Daňové dopady	83
4.2.1	Daň z příjmů právnických osob	83
4.2.2	Daň z nemovitých věcí.....	84
4.2.3	Daň z nabytí nemovitých věcí.....	85
4.2.4	Daň z přidané hodnoty	85
4.3	Návrhy a doporučení	86
5	Závěr.....	87
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	90
	SEZNAM ZKRATEK.....	94
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE	
	SEZNAM PŘÍLOH	
	PŘÍLOHY	

1 Úvod

Zpětný leasing, jako forma financování cizími zdroji, se těší stále větší oblibě a je hojně využíván k financování potřeb podnikatelských subjektů. V případě financování nemovitostí zpětným leasingem se jedná o velkou finanční transakci, se kterou jsou spojena mnohá pozitiva, ale i negativa, která mohou podnikatelské subjekty provázet. Diplomová práce je zaměřena na zpětný leasing nemovitostí a jeho ekonomicko-účetní a daňové dopady, především proto, že je o zpětný leasing vysoký zájem a je tedy žádoucí, důkladně analyzovat uvedené dopady, před rozhodnutím, pro tento způsob financování.

Cílem diplomové práce je zjištění a zhodnocení ekonomicko-účetních a daňových dopadů prodeje a zpětného leasingu budovy a pozemků ve vybrané společnosti a doporučení této nebo jiné varianty financování nemovitostí.

Druhá kapitola diplomové práce bude zaměřena na definování základních pojmů, které jsou spjaté se zpětným leasingem. Smyslem bude obecné vymezení zpětného leasingu, vymezení účetního pohledu na zpětný leasing, definice podle mezinárodního účetního standardu IAS 17 v porovnání s českou účetní legislativou a daňový pohled na zpětný leasing. Závěr kapitoly bude věnován ostatním vybraným formám financování nemovitostí. V této kapitole bude použita metoda postupu, tedy vycházení od jednoduchých pojmů k jejich složitějšímu určení, metoda deskripce, tedy popis jednotlivých kategorií a metoda komparace při srovnání účtování zpětného leasingu podle českých právních předpisů a mezinárodních účetních standardů.

Třetí kapitola diplomové práce bude věnována popisu a charakteristice společnosti Bang & Olufsen, s. r. o., vymezení procesu prodeje a zpětného leasingu budovy a pozemků společnosti s řešením pozitiv a negativ této transakce. Využity budou metody deskripce, tedy popis vybrané společnosti a celé transakce prodeje a zpětného leasingu a metoda dedukce, tedy odvození a závěry při určování pozitiv a negativ prodeje a zpětného leasingu.

Dále bude zpracována analýza ekonomicko-účetních dopadů prodeje a zpětného leasingu prostřednictvím metody diskontovaných výdajů na leasing a úvěr, metody čisté výhody leasingu, horizontální a vertikální analýzy finančních výkazů a poměrových ukazatelů bez aktivace a s aktivací leasingu do rozvahy. Využitými metodami budou metoda praktické aplikace při sestavování modelových příkladů, analýza a komparace jednotlivých částí kapitoly.

Součástí kapitoly bude zpracování analýzy daňových dopadů prodeje a zpětného leasingu. Řešení bude provedeno metodou deskripce, při popisu konkrétních daní, metodou praktické aplikace, při řešení výpočtů a metodou dedukce při vyvození dílčích závěrů.

Poslední kapitola diplomové práce bude zaměřena na zhodnocení a dopady z vlastního řešení. Bude se jednat o konkrétní výsledky, závěry a shrnutí řešení ekonomicko-účetních a daňových dopadů prodeje a zpětného leasingu. Součástí kapitoly budou vlastní návrhy a doporučení. Získané poznatky budou shrnuty metodou dedukce a syntézy.

Doslovné citace a převzatá schémata z odborné literatury budou psána kurzívou v uvozovkách s označením zdroje tzv. harvardským způsobem.

2 Zpětný leasing a financování nemovitostí

Financovat a nabývat nemovitosti lze v dnešní době mnoha způsoby. Podnikatelé a společnosti se mohou rozhodovat o optimálním použití vlastních a cizích zdrojů financování. Cizím zdrojem financování je i zpětný leasing.

Podstatou a účelem zpětného leasingu je řízení peněžního toku a financování ze strany nájemce. Nájemce se stává dodavatelem předmětu leasingové smlouvy, přičemž předmět nadále využívá a nese veškerá rizika s ním spojená. Vlastníkem předmětu se stává leasingová společnost a po ukončení leasingového vztahu je předmět opět převeden do vlastnictví nájemce (www.clfa.cz¹).

Prodej a zpětný leasing nemovitostí mohou využít všechny firmy, které vlastní nemovitost a potřebují získat peněžní prostředky, které jsou v nemovitém majetku zadržovány. Využití zpětného leasingu není vázáno na žádný podnikatelský sektor a lze ho využít ve výrobní, průmyslové, dopravní sféře či v oblasti služeb (Hutlová², 2008).

Uzavření smlouvy o zpětném leasingu a o prodeji nemovitosti je jednodušší než např. uzavření úvěrové smlouvy. Leasingová společnost nepožaduje doložení příjmů, nezkoumá bonitu klienta a netrvá na ručiteli, klient ušetří čas a peníze, dohoda je rychlá, bez velké administrativní náročnosti. Splátkový kalendář je možné rozvrhnout až na 30 let a tím se jednotlivé měsíční splátky sníží na minimum. Po zaplacení celé dlužné částky je nemovitost převedena zpět na původního majitele (www.nebankovni-hypoteky-cz.cz³). Cena za nemovitost vychází z aktuální ceny na trhu a dokládá se znaleckým posudkem, který je zpracován podle vnitřní metodiky leasingové společnosti (Fišer⁴, 2009).

Společnosti, které se rozhodnou pro zpětný leasing, mohou vyřešit některé své problémy, např. získají finanční prostředky od leasingové společnosti, když už nesplňují podmínky pro získání úvěru od banky, vyplatí exekuce, nemovitost z dražby nebo současné úvěry a jiné dluhy a závazky. V průběhu trvání leasingové smlouvy je nemovitost ve vlastnictví leasingové společnosti a v této době tedy nehrozí, že by na nemovitost byla vydána exekuce nebo šla do nucené dražby (www.primauver.cz⁵).

¹ <http://clfa.cz/index.php?textID=39>

² <http://dumfinanci.cz/clanky/941-zpetny-leasing/>

³ <http://www.nebankovni-hypoteky-cz.cz/zpetny-leasing>

⁴ http://ihned.cz/c3-38359280-000000_d-38359280-000000_d-38359280-o-zpetny-leasing-nemovitosti-je-vetsi-zajem-nez-v-minulosti

⁵ <http://www.primauver.cz/zpetny-leasing-nemovitost>

Z ekonomického hlediska se prodej a zpětný leasing promítne v celkových výsledcích firmy. Zvyšují se výnosy samotným prodejem nemovitosti, ale i běžné provozní výnosy, které jsou výsledkem účinného investování získaných volných peněžních prostředků. Na druhou stranu je zpětný leasing spojen s vyššími náklady, které se promítnou v pravidelných splátkách nájemného. Výhodou je daňová uznatelnost nákladů na leasing a úspora na dani z příjmů. Je-li financování zpětným leasingem efektivní, společnost vykazuje růst tržeb a zisku (www.tyden.cz⁶).

Od roku 2009 je evidován zvýšený zájem o zpětný leasing a to především díky ekonomické krizi. Na ústupu jsou bankovní úvěry, protože banky zpřísnily podmínky a pravidla pro poskytování úvěrových produktů. I společnosti změnily pohled na zadlužování a jsou více konzervativní k využívání úvěrů. Alternativním cizím zdrojem financování se tak stal zpětný leasing. Firmy získávají peněžní prostředky z vlastního majetku, nezvyšují svojí zadluženost a získané, vhodně proinvestované finance jim přináší očekávané, nově generované peněžní prostředky (Fišer⁷, 2009).

2.1 Zpětný leasing obecně

Slovo leasing je z anglického výrazu „lease“, které znamená pronájem nebo smlouvu o pronájmu. Leasing znamená dlouhodobý pronájem hmotného či nehmotného majetku a práv, kdy pronajímatel poskytuje nájemci za úplatu právo užívat daný majetek v době pronájmu. Nájemce má právo majetek používat, ale vlastnictví zůstává pronajímateli po celou dobu pronájmu. Leasing poskytují banky a obchodní společnosti oprávněné poskytovat pronájem. Zpravidla se jedná o třístranný právní vztah mezi leasingovou společností, výrobcem aktiva a nájemcem. Leasing se dělí podle délky, přechodu vlastnictví na konci pronájmu a účelu, na který je, na dva základní typy, a to na operativní leasing a finanční leasing, zvláštním typem leasingu je zpětný leasing (Režňáková, 2012).

Zpětný leasing, anglicky „leaseback“, je představován prodejem vlastněného majetku leasingové společnosti, která jej zpět pronajme původnímu majiteli na určitou dobu s právem následného převodu vlastnictví. Leasingová společnost předmět odkoupí na základě kupní smlouvy a nájemce získá po úhradě např. úvěrů, dluhů a jiných závazků volné finanční prostředky, současně je uzavřena i nájemní smlouva, na jejímž základě je nájemce oprávněn

⁶ http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/cesko/ceske-aerolinie-jsou-po-trech-letech-v-plusu_29519.html?showTab=nejctenejsi-24#.VNNHCC5IzS5

⁷ http://ihned.cz/c3-38359280-000000_d-38359280-000000_d-38359280-o-zpetny-leasing-nemovitosti-je-vetsi-zajem-nez-v-minulosti

předmět užívat. Předmětem zpětného leasingu jsou investiční movité a nemovité věci např. administrativní a výrobní budovy, výrobní linky, automobily a jiné. Všechna rizika spojená s vlastnictvím pronajaté věci nese nájemce. Za splnění podmínek v zákoně o dani z příjmů jsou leasingové splátky daňově uznatelným výdajem (www.osobnifinance.financni-noviny.cz⁸). Získané peněžní prostředky z prodeje majetku může vedení společnosti vhodně investovat a zvyšovat zisk. Rozhodnutí pro zpětný leasing sebou přináší riziko nesplacení např. v období krize, kdy dochází k poklesu tržeb.

Nájemní smlouva zpětného leasingu původnímu majiteli je nejčastěji v podobě finančního leasingu. Finanční leasing je dlouhodobý pronájem na určitou dobu, s následným převodem vlastnictví na nájemce po skončení doby leasingu. Doba pronájmu se kryje s dobou ekonomické životnosti pronajímané věci. Předmětem jsou movité i nemovité věci např. výrobní haly, pozemky, letadla, stroje a další. Nájemce platí měsíční splátky zahrnující část pořizovací ceny věci, její pojištění a provizi leasingové společnosti. Počáteční úhrada zaplacená nájemcem jednorázově se nazývá akontace. Nájemce hradí veškerý servis, údržbu, opravy a ostatní náklady spojené s najímaným předmětem. Vlastníkem pronajímané věci je po celou dobu pronájmu až do jejího ukončení pronajímatel, který ji odpisuje. Jakmile nájemce uhradí poslední leasingovou splátku, popř. odkupní cenu, přechází vlastnictví věci na nájemce. Nájemce nese všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím pronajímané věci a má právo na převod vlastnictví předmětu leasingu (Valach a kolektiv, 2010).

Výstupem zpětného leasingu může být i smlouva o operativním leasingu. Operativní leasing je pronájem na dobu určitou. Ve většině případů se jedná o pronájem krátkodobý, ale může být i střednědobý a dlouhodobý např. u nemovitostí. Doba leasingu je kratší než ekonomická životnost pronajaté věci. Předmětem jsou stroje, zařízení, auta a nemovitosti. Nájemce hradí pravidelně měsíční nájemné. Pronajímatel financuje servis, opravy a pojištění pronajatého předmětu, nese většinu rizik a užitků spojených s vlastnictvím věci pronájmu. Je-li předmět poškozen a pronajímatel ho nezprovozní, nájemce není povinen platit nájemné. Pronajímaný předmět je po celou dobu leasingu i po skončení vlastněn pronajímatelem, vykazuje ho a odepisuje ho ve svém účetnictví. Nájemce nemá smluvní nárok na převod vlastnictví pronajímané věci. Operativní leasing může být vypověditelný, podmínky výpovědi leasingu jsou uvedeny v leasingové smlouvě a výpověď je bez sankcí, nebo platí na určitou

⁸ <http://osobni-finance.financni-noviny.cz/leasing/informace/zpetny-leasing-pruvodce/co-to-je/>

dobu. Splátky operativního leasingu jsou daňově uznatelným výdajem a snižují základ daně z příjmů (Valach a kolektiv, 2010).

Podle Nývltová a Marinič (2010, s. 34), „jako poskytovatel leasingu může vystupovat kterákoli obchodní společnost nebo fyzická osoba podnikající na základě živnostenského oprávnění. Pro provozování finančního i operativního leasingu movitých věcí je třeba získat živnostenské oprávnění pro „pronájem a půjčování věcí movitých“, pro leasing nemovitostí bez doprovodných služeb živnostenské oprávnění pro „realitní činnost“ a pro leasing nemovitostí s doprovodnými službami živnostenské oprávnění pro „správu a údržbu nemovitostí“. Banky jsou oprávněny k provozování operací finančního leasingu přímo ze zákona o bankách (ČLFA, 2009).“

Cena za poskytnutí leasingu je tzv. leasingová cena. Nájemce jí platí pravidelně, zpravidla měsíčně, čtvrtletně nebo ročně. Cena za leasing, kterou si pronajímatel účtuje, obsahuje jednotlivé splátky pořizovací ceny pronajaté věci, leasingovou marži a další náklady spojené s předmětem leasingu, které jsou přenášeny na nájemce např. úroky a poplatky z úvěru, který si pronajímatel vzal na pořízení majetku. Jednotlivé splátky v sobě zahrnují nájemné za užívání, daň z nemovitostí (v případě zpětného leasingu nemovitostí), pojištění a zálohy na budoucí kupní cenu (bezplatný převod po uplynutí doby leasingové smlouvy). Celková cena leasingu se rovná součtu všech leasingových splátek (Valouch, 2012).

Pro porovnání nabídek jednotlivých pronajímatelů je důležitý tzv. leasingový koeficient. Leasingový koeficient ukazuje, o kolik je vyšší cena za leasing oproti pořizovací ceně majetku. Vypočítá se poměrem leasingové a vstupní ceny majetku. Pro budoucího klienta je nejvýhodnější vybrat si leasingový koeficient nejvíce se blížící k hodnotě jedna (Valouch, 2012).

K hlavním výhodám zpětného leasingu patří:

- 1) rychlé získání finančních prostředků a jejich nezávazné použití, posílení firemních peněžních toků,
- 2) při pořízení majetku na leasing není potřeba velkého objemu peněz, splátky nájemného jsou rozloženy na delší časové období,
- 3) leasingové splátky jsou podle splnění podmínek uvedených v zákoně o daních z příjmů daňově uznatelnými výdaji,

- 4) účetně leasing nezvyšuje zadluženost společnosti, závazek není uveden v rozvaze, vede se pouze v podrozvahové evidenci,
- 5) financování leasingem je dostupnější a méně administrativně náročné než např. financování bankovním úvěrem (přísnější kritéria pro získání finančních prostředků),
- 6) předmět zpětného leasingu je po řádném splácení převeden zpět do vlastnictví původního majitele,
- 7) riziko spojené s vlastnictvím, riziko poklesu tržní ceny a škody na majetku je v případě operativního leasingu na pronajímateli,
- 8) u operativního pronájmu jsou náklady na provoz, opravy a údržbu hrazeny pronajímatelem (Valach a kolektiv, 2010).

K hlavním nevýhodám zpětného leasingu patří:

- 1) pronajímaný majetek je po celou dobu trvání leasingové smlouvy ve vlastnictví leasingové společnosti, nájemce nemůže uplatňovat daňové odpisy z pronajatého majetku,
- 2) nájemce nese všechna rizika z vlastnictví majetku v případě finančního leasingu,
- 3) nájemce má omezená práva nakládání s majetkem uvedená v leasingové smlouvě, v případě úprav či technického zhodnocení musí žádat o souhlas vlastníka,
- 4) vypověditelnost leasingové smlouvy nájemcem je obtížná a složitá, vznik problémů v případě odcizení pronajaté věci,
- 5) vysoké splátky nájemného, které jsou v součtu mnohem vyšší než pořizovací cena pronajatého majetku, leasing je obecně dražší než bankovní úvěr (www.podnikatel.cz⁹).

⁹ <http://www.podnikatel.cz/specialy/firemni-finance/leasing/>

2.2 Účetní pohled na zpětný leasing

Účtování o zpětném leasingu podléhá zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášce č. 500/2002 Sb. a českým účetním standardům.

2.2.1 Prodej nemovitosti

Dojde-li k prodeji nemovitosti, je nutné vyřadit ji z dlouhodobého hmotného majetku. Ke dni vyřazení je zjištěna zůstatková cena nebo plné odepsání majetku. V případě zůstatkové ceny je tato hodnota zúčtována a odepsána na nákladový účet zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku (541) proti účtu oprávek k dlouhodobému hmotnému majetku (08.). Vyřazení nemovitosti účtujeme v pořizovací ceně na účtech oprávek k dlouhodobému hmotnému majetku (08.) a dlouhodobý hmotný majetek (02.). Faktura vystavená za prodej nemovitosti je výnosem na účtu tržby z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku (641) a pohledávkou (31.), (Kolektiv autorů, 2013).

2.2.2 Zpětný leasing jako operativní leasing

Operativní leasing je zpravidla krátkodobý pronájem, při kterém nedochází k přenosu rizik a užitků na nájemce. Jedná se o klasický nájem. Pronajímatel účtuje o dlouhodobém majetku ve svých aktivech, odpisuje ho a nájemné eviduje ve svých pohledávkách a výnosech. Nájemce o majetku neúčtuje, zaznamenává pouze závazky a náklady plynoucí ze splátkového kalendáře leasingové smlouvy (Kolektiv autorů, 2011).

2.2.3 Zpětný leasing jako finanční leasing

U finančního leasingu nese všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím majetku nájemce. Účtování finančního leasingu je rozsáhlejší a zahrnuje: podrozvahovou evidenci, časové rozlišení nákladů a výnosů a účtování převodu majetku po skončení leasingové smlouvy. Pronajímatel může pořízený dlouhodobý majetek začít odpisovat, jakmile je nájemcem uveden do užívání. Je povinen vést pohledávky k pronajatému majetku v podrozvahové evidenci na účtech skupiny 75, kde je zachycen počáteční stav pronajatého majetku v leasingové ceně a uhrazené splátky za jednotlivé roky snižující počáteční stav. Nájemce je povinen vést závazky z finančního leasingu v podrozvahové evidenci na účtech skupiny 75, kde je sledován počáteční stav pronajaté věci a roční splátky snižující tuto hodnotu až na nulu. Na dalším podrozvahovém účtu – Najatý majetek nájemce eviduje pronajatý majetek v leasingové ceně až do skončení leasingového vztahu, kdy je účet vynulován. Povinnost vést podrozvahovou evidenci ukládá ČÚS 001-Účty a zásady účtování na účtech (Kolektiv autorů, 2011).

U finančního leasingu je obvyklé, že první platba je jednorázové zvýšené nájemné (20 – 30 % z leasingové ceny). Tato platba časově nesouvisí a je nutné ji časově rozlišovat. Povinnost časově rozlišovat má podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pronajímatel i nájemce. Nájemce zvýšené nájemné zaúčtuje na účet náklady příštích období a do nákladů běžného období jej bude rozpouštět v poměrné části. Pronajímatel uhrazené zvýšené nájemné eviduje na účtu výnosy příštích období a do výnosů běžného období jej bude zachycovat v poměrné části. V případě nové nerovnoměrné splátky (např. kvartální) je nájemce i pronajímatel povinen otevřít nový účet časového rozlišení a začít tuto splátku rovnoměrně rozpouštět do nákladů nebo výnosů běžného období. Běžné leasingové platby jsou nájemcem účtovány na náklady a pronajímatelem na výnosy běžného období (Kolektiv autorů, 2011).

2.2.4 Nabytí nemovitosti po ukončení zpětného leasingu

Po ukončení smlouvy zpětného (finančního) leasingu přechází právo vlastnictví předmětu leasingu na nájemce. Toto právo může být podle podmínek leasingové smlouvy převedeno bezplatně nebo za symbolickou cenu (v ocenění pro zařazení do dlouhodobého majetku). Pronajímatel o vyřazení dlouhodobého majetku účtuje v pořizovací ceně u bezplatného i úplatného převodu. Oprávky jsou ve výši pořizovací ceny a majetek je zcela odepsán. Nájemce u bezplatného převodu zařadí majetek do dlouhodobého majetku v reprodukční pořizovací ceně a ve stejné výši zaúčtuje oprávky. Nájemce majetek neodpisuje, je zcela odepsán. V případě úplatného převodu nájemce účtuje majetek v pořizovací ceně, kterou může zvýšit o související pořizovací náklady či technické zhodnocení, které nájemce v minulosti financoval. Pořizovací cena může být vyšší nebo nižší než je cena pro zařazení do dlouhodobého majetku. Je-li vyšší, majetek je zařazen do dlouhodobého majetku, je-li nižší, je majetek zaúčtován jako zásoba do spotřeby s podrozvahovou evidencí (Vychopeň, 2010).

2.3 Zpětný leasing podle IAS 17

Cílem standardu je definovat leasingy, klasifikovat leasingy, stanovit účetní pravidla u nájemců a pronajímatelů a účtování prodeje a zpětného leasingu (www.ucetni-portal.cz¹⁰).

2.3.1 Zpětný leasing obecně

Prodej a zpětný leasing – jde o operaci prodeje aktiva a zpětný nájem stejného aktiva. Prodejní cena a leasingové splátky na sobě závisí, protože jsou stanoveny v rámci jednoho

¹⁰ http://www.ucetni-portal.cz/stahnout/ias-17-cz_851.pdf

ujednání. Účtování prodeje a zpětného leasingu závisí na tom, jaký typ leasingu vyplývá z této transakce.

Pokud z ujednání vyplyne, že se jedná o finanční leasing, zisk z prodeje aktiva ve výši rozdílu mezi prodejní a účetní cenou nesmí prodávající (nájemce) zachytit do účetnictví okamžitě. Výnos je rozpuštěn do výnosů po dobu trvání leasingu.

Pokud z ujednání vyplyne, že se jedná o operativní leasing, zisk z prodeje aktiva v reálné hodnotě je v účetnictví zachycen okamžitě. Je-li prodejní cena nižší než reálná hodnota, zisk či ztráta se zaúčtuje okamžitě s výjimkou, kdy je ztráta kompenzována budoucími leasingovými splátkami určenými pod úrovní tržní ceny. Ztráta musí být odložena a rozpouštěna v poměru k leasingovým splátkám po dobu užívání daného aktiva. Je-li prodejní cena vyšší než reálná hodnota, přebytek se rovněž rozpouští po dobu užívání příslušného aktiva. Je-li reálná hodnota aktiva nižší než účetní hodnota aktiva zachycená ve výkazu o finanční pozici, je ztráta v hodnotě rozdílu zaúčtována okamžitě (Jílek a Svobodová, 2013).

„Pokud se majetek prodá a zpětně pronajme, posuzuje se zpětný pronájem stejně jako jiný leasing. Pokud se posoudí jako finanční leasing, případný zisk se rozpustí po dobu pronájmu. Pokud se posoudí jako operativní, uzná se ihned. Ztráty u obou se uznávají stejně, a to ihned,“ jak tvrdí Mládek (2009, s. 263).

Pronajímatel i nájemce mají povinnost zveřejňovat informace o popisu významných leasingových smluv a specifických podmínek a ustanovení operace prodeje a zpětného leasingu. Prodej a zpětný leasing lze samostatně zveřejňovat podle standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky (www.ucetni-portal.cz¹¹).

2.3.2 Definice leasingu

Leasing je smlouva, ve které pronajímatel poskytuje nájemci právo užívat aktivum po smluvenou dobu za jednorázovou úhradu nebo za řadu úhrad. Smlouva o leasingu může obsahovat ustanovení o přechodu vlastnictví aktiva na nájemce a nazývá se někdy smlouvou o splátkovém prodeji (Dvořáková, 2014). Jak uvádí Mládek (2009, s. 253), *„podle IFRS (IAS 17.4) je leasingem dohoda, podle níž jedna strana (ekonomický subjekt) získá právo užívat majetek patřící jiné straně. Účetnictví pro leasing se proto vztahuje na jakoukoli dohodu o*

¹¹ http://www.ucetni-portal.cz/stahnout/ias-17-cz_851.pdf

užívání cizí věci, bez ohledu na to, zda tato dohoda splňuje, či nesplňuje zákonem (či jinou národní úpravou) stanovené podmínky pro leasing.“

2.3.3 Zpětný leasing jako operativní leasing

Operativní leasing – je jiný leasing než finanční leasing. Rizika a odměny spojené s vlastnictvím daného aktiva nejsou přenesena na nájemce (Bohušová, 2008).

Účtování nájemce - aktivum je nájemcem používáno, ale nemá ho ve svých aktivech. Leasingové platby jsou zaúčtovány do nákladů nájemce. Náklady jsou vykazovány rovnoměrně po dobu trvání leasingové smlouvy nebo podle jiné základy, která lépe rozkládá přínosy pro uživatele (Jílek a Svobodová, 2013).

Nájemce musí podle standardu zveřejňovat následující informace:

- 1) souhrn budoucích minimálních leasingových plateb pro nevypověditelný operativní leasing na období do jednoho roku, od jednoho do pěti let a nad pět let,
- 2) souhrn budoucích očekávaných minimálních plateb z nevypověditelných subleasingů,
- 3) leasingové a subleasingové platby zaúčtované v nákladech daného období s odděleným vykázáním minimálních leasingových plateb, podmíněného nájemného a subleasingových plateb,
- 4) obecný popis významných leasingových smluv obsahující informace o způsobu výpočtu výše podmíněného nájemného, o termínech odkupu či obnovení leasingu aktiva, o omezeních vyplývajících z leasingové smlouvy (Dvořáková, 2014).

Účtování pronajímatele – aktiva, která jsou předmětem operativního leasingu, pronajímatel vykazuje ve výkazu o finanční situaci podle jejich povahy. Výnosy jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání operativního leasingu nebo podle jiné základny odrážející zmenšování přínosů z pronajatého aktiva. Náklady, včetně odpisů, vynaložené na zajištění výnosů z operativního leasingu jsou vykazovány v nákladech. Počáteční přímé náklady jsou přičteny k účetní hodnotě pronajímaného aktiva a jsou uznány do nákladů během doby trvání leasingového vztahu, stejně jako výnosy z leasingu (Jílek a Svobodová, 2013).

Odpisy pronajatých aktiv jsou prováděny podle stejných pravidel jako pro běžná podniková aktiva. Výpočet odpisů se řídí standardy IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení a

IAS 38 Nehmotná aktiva. Došlo-li ke snížení hodnoty pronajatého aktiva, účetní jednotka použije k tomuto posouzení standard IAS 36 Znehodnocení aktiv (www.ucetni-portal.cz¹²).

Pronajímatel musí podle standardu zveřejňovat následující informace:

- 1) budoucí minimální leasingové platby z nevypověditelného operativního leasingu za období do jednoho roku, od jednoho do pěti let a nad pět let,
- 2) celkový výnos z podmíněného nájemného daného období,
- 3) obecné informace a popis významných leasingových smluv pronajímatele (Dvořáková, 2014).

2.3.4 Zpětný leasing jako finanční leasing

Finanční leasing – je leasing, který převádí veškerá podstatná rizika a odměny spojené s vlastnictvím daného aktiva na nájemce. Rizika spojená s aktivem jsou např. ztráty z nevyužití kapacity, neprodejnost či zastarávání aktiva aj. Odměny spojené s aktivem jsou např. výnosy z užití aktiva, zisk z prodeje aktiva po skončení leasingové smlouvy a další. Pro klasifikaci finančního leasingu není důležité, jestli po skončení pronájmu bude aktivum převedeno do vlastnictví nájemce (Dvořáková, 2014).

Klasifikace leasingu je prováděna vždy na počátku leasingu. **Klasifikace leasingu jako finanční leasing zahrnuje samostatně nebo v kombinaci tyto hlavní situace:**

- 1) vlastnické právo je po skončení leasingu převedeno na nájemce,
- 2) nájemce může koupit aktivum za nižší cenu než je jeho reálná hodnota, podle podmínek uvedených v leasingové smlouvě,
- 3) doba pronájmu je sjednána na podstatnou část ekonomické životnosti aktiva a nemusí dojít k převodu vlastnictví,
- 4) na počátku leasingu se současná hodnota minimálních leasingových plateb rovná alespoň reálné hodnotě předmětu leasingu,
- 5) pronajímané aktivum má zvláštní povahu a pouze nájemce ho může využívat, aniž by na něm prováděl větší úpravy (Jílek a Svobodová, 2013).

¹² http://www.ucetni-portal.cz/stahnout/ias-17-cz_851.pdf

Doplňkové situace, které klasifikují leasing, jako finanční leasing jsou:

- 1) možnost výpovědi leasingové smlouvy ze strany nájemce, který ponese pronajímatelovy ztráty,
- 2) ztráty nebo zisky z měnící se reálné hodnoty zbytkové hodnoty aktiva, které připadají nájemci,
- 3) právo nájemce pokračovat v pronájmu na další období za nájemné, které je nižší než tržní nájemné (Nerudová a kolektiv, 2009).

Jestliže leasing obsahuje pozemek i budovu, podnik odděleně provede klasifikaci každé složky leasingu jako finanční nebo operativní leasing. Při určení, zda leasing pozemku je finanční či operativní, podnik vezme v úvahu, že pozemek má běžně neomezenou ekonomickou životnost. Pokud je to nezbytné, rozdělí se minimální leasingové platby mezi složky pozemků a budov proporcionálně k příslušným reálným hodnotám nároků pronajímatele na pozemky a budovy na počátku leasingu. Když nelze spolehlivě rozdělit pozemky a budovy na dvě části jsou klasifikovány jako finanční leasing, ledaže by bylo zřejmé, že obě části jsou klasifikovány jako operativní leasing. V takovém případě se celý leasing klasifikuje jako operativní leasing (Jílek a Svobodová, 2013).

„Pronájem nemovitostí se posuzuje stejně jako pronájem jakéhokoli jiného majetku. Je však relativně vzácné, aby takový pronájem splnil jednu z pěti indikací (plus 3), proto je většina těchto pronájmů klasifikována jako operativní leasing,“ jak uvádí Mládek (2009, s. 262).

Účtování nájemce - prvotní zaúčtování leasingu ve výkazu o finanční pozici je uvedeno jako aktivum a závazek. Ocenění je v reálné hodnotě nebo v současné hodnotě minimálních leasingových plateb, v té, která je nižší. Současná hodnota je vypočítána diskontní sazbou, kterou může být implicitní úroková míra nebo přírůstková výpůjční úroková míra nájemce. Počáteční náklady nájemce jsou přičteny k částce aktiva.

Následné zaúčtování splátek leasingu snižuje dlouhodobý závazek a hradí úroky. Finanční náklady jsou stanoveny na jednotlivá období během doby leasingu tak, aby byla zjištěna konstantní úroková míra u zbývajících hodnoty závazku. Podmíněné nájemné je

nákladem v období, ve kterém bylo vynaloženo. Daň z přidané hodnoty je zaúčtována jako pohledávka k danému finančnímu úřadu (www.ucetni-portal.cz¹³).

Najaté aktivum je účetní jednotkou odpisováno jako aktiva ve společnosti vlastněná. Jsou používána stejná pravidla. Aktivum je odpisováno po dobu leasingu, není-li delší než doba použitelnosti aktiva v případě, že nedojde k převodu vlastnictví aktiva po skončení leasingu. V opačném případě je aktivum odpisováno po dobu použitelnosti, je-li delší než doba trvání leasingu (Jílek a Svobodová, 2013).

Nájemce musí podle standardu zveřejňovat následující informace:

- 1) čistou účetní hodnotu najatých aktiv k rozvahovému dni pro každou třídu aktiv zvlášť,
- 2) porovnání rozdílu mezi souhrnem budoucích minimálních leasingových plateb ke konci účetního období a jejich současnou hodnotu a jejich úhrn pro období do jednoho roku, od jednoho do pěti let a nad pět let,
- 3) podmíněné nájemné zaúčtované v nákladech daného období,
- 4) celkovou hodnotu minimálních leasingových plateb z nevypověditelných leasingů v budoucnu poskytnutých subleasingů (dalších pronájmů najatého aktiva),
- 5) obecný popis významných leasingových smluv obsahující informace o způsobu výpočtu výše podmíněného nájemného, o termínech odkupu či obnovení leasingu aktiva, o omezeních vyplývajících z leasingové smlouvy (Dvořáková, 2014).

Účtování pronajímatele - na počátku doby leasingu zachytí pronajímatel aktiva pro finanční leasing jako pohledávky v hodnotě představující čistou investici do leasingu. Čistá investice do leasingu je rovna diskontované hrubé investici do leasingu. Hrubá investice zahrnuje minimální leasingové platby a nezaručené zbytkové hodnoty připadající na pronajímatele. Počáteční přímé náklady jsou připočteny k počátečnímu ocenění pohledávek z finančního leasingu a snižují částku výnosů přiřaditelných k době trvání leasingu.

Následné ocenění je zaúčtování finančního výnosu, který je vypočten modelem konstantní periodické míry návratnosti pronajímatelovy čisté investice do finančního leasingu. Leasingové platby jsou zaúčtovány proti hrubé investici do leasingu jako snížení jistiny a nerealizovatelného finančního výnosu z leasingu. Nerealizovatelný finanční výnos se rovná

¹³ http://www.ucetni-portal.cz/stahnout/ias-17-cz_851.pdf

rozdílu mezi hrubou a čistou investicí do leasingu. Odhady nezaručených zbytkových hodnot musí být pravidelně revidovány. Změny jsou zaúčtovány a okamžitě uznány do již časově rozlišených výnosů. Výrobce nebo obchodník poskytující finanční leasing získá dva druhy výnosů – zisk či ztráta z prodeje aktiva, které je pronajato za běžné prodejní ceny včetně slev a finanční výnos (úrok) po dobu trvání nájmu (www.ucetni-portal.cz¹⁴).

Pronajímatel musí podle standardu zveřejňovat následující informace:

- 1) rozdíl mezi hrubými investicemi do leasingu a současnými hodnotami minimálních leasingových plateb ke konci účetního období a časové rozlišení budoucích příjmů spatných do jednoho roku, od jednoho do pěti let a nad pět let,
- 2) nerealizovatelné finanční výnosy pronajímatele,
- 3) nezaručené zbytkové hodnoty zahrnuté do prospěchů pronajímatele,
- 4) kumulované opravné položky k neuhrazeným pohledávkám z minimálních leasingových plateb po době splatnosti,
- 5) podmíněné nájemné zachycené ve výnosech daného období,
- 6) obecné informace a popis významných leasingových smluv.

Z mezinárodního účetního standardu IAS 17 je zřejmé, že podle něj je leasing jiný než podle českých právních předpisů, tedy především finanční leasing, kde jsou největší odlišnosti. Dceřiné společnosti v České Republice, které vykazují účetní závěrku podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) pro své mateřské společnosti v zahraničí, musí podle těchto standardů české účetnictví transformovat. V případě finančního leasingu, kde se vykazování liší, je nutné vést dvojí evidenci účetních případů, tedy podle českých právních předpisů a podle mezinárodních účetních standardů (Dvořáková, 2014). Hlavní odlišnosti jsou uvedeny v následující tabulce 2.1.

¹⁴ http://www.ucetni-portal.cz/stahnout/ias-17-cz_851.pdf

2.4 Srovnání účtování zpětného leasingu podle českých právních předpisů a mezinárodních účetních standardů

Tab. 2.1 Srovnání účtování zpětného leasingu

Typ zpětného leasingu a uživatele	České právní předpisy	Mezinárodní účetní standardy
Operativní leasing – pronajímatel	Majetek – v aktivech + odpisy. Nájemné – v pohledávkách a výnosech.	Majetek – v aktivech + odpisy dle IAS 16 a IAS 38. Nájemné – v pohledávkách a výnosech. Povinnost zveřejňovat informace dle IAS 17.
Operativní leasing – nájemce	Majetek – neúčtuje o něm. Nájemné – v závazcích a nákladech.	Majetek – neúčtuje o něm. Nájemné – v závazcích a nákladech. Povinnost zveřejňovat informace dle IAS 17.
Finanční leasing – pronajímatel	Majetek – v aktivech + odpisy. Podrozvahová evidence pohledávek k nájemnému. Nájemné – v pohledávkách a výnosech. 1.zvýšené nájemné – časové rozlišení – výnosy příštích období.	Prvotní zaúčtování (převod majetku) – aktivum -, pohledávka +. Nájemné vč. úroků – pohledávka -, peníze +. Úroky – v pohledávkách a výnosech. DPH – závazek k FÚ. Aktivum převedeno – neodpisuje. Povinnost zveřejňovat informace dle IAS 17.
Finanční leasing – nájemce	Majetek – neúčtuje o něm. Podrozvahová evidence najatého majetku a závazků. Nájemné – v závazcích a nákladech. 1.zvýšené nájemné – časové rozlišení – náklady příštích období.	Prvotní zaúčtování (převod majetku) – aktivum +, závazek +. Nájemné vč. úroků – závazek -, peníze –. Úroky – v závazcích a nákladech. DPH – pohledávka k FÚ. Aktivum – odpisuje. Povinnost zveřejňovat informace dle IAS 17.

Zdroj: (Kolektiv autorů, 2011; Svobodová a Jílek, 2013; Kolektiv autorů, 2013 – vlastní zpracování)

2.5 Daňový pohled na zpětný leasing

Prodej a zpětný leasing je třeba řešit i z pohledu daní. Především je nutné zaměřit se na zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen zákon o daních z příjmů), částí, kterou je popsána daň z příjmů právnických osob a dále na zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen zákon o dani z přidané hodnoty).

2.5.1 Daň z příjmů právnických osob

a) Prodej nemovitosti

Při prodeji nemovitosti je uznatelným nákladem zůstatková cena daňově odpisovaného majetku. Zůstatková cena je rozdílem mezi vstupní cenou hmotného majetku a celkovými odpisy podle zákona o daních z příjmů (Marková, 2014).

b) Zpětný leasing jako operativní leasing

Nájemné u operativního leasingu je nákladem daňově uznatelným a podnikajícím subjektům snižuje daňový základ pro výpočet daně z příjmů (Marková, 2014).

c) Zpětný leasing jako finanční leasing

Leasingové splátky (úplaty) u finančního leasingu jsou daňově uznatelným nákladem pouze v poměrné výši ze sjednané doby na dané zdaňovací období do doby ukončení smlouvy o leasingu, nebo do ukončení podnikání. Splátky se vztahují na hmotný majetek, který je možné daňově odpisovat i na majetek, který má nižší vstupní cenu než hmotný majetek podle zákona o daních z příjmů. **Daňově uznatelné nájemné u hmotného majetku, který lze odpisovat musí splňovat 3 podmínky:**

- 1) finanční leasing movitého majetku musí trvat minimálně po dobu stanovenou pro odpisování podle zákona o daních z příjmů. U odpisů majetku zařazeného do skupiny 2 a 3 se doba nájmu může zkrátit nejvýše o 6 měsíců. Finanční leasing u nemovitostí musí trvat minimálně 30 let. Doba leasingu se počítá ode dne, kdy byl předmět přenechán uživateli k používání,
- 2) po ukončení smlouvy o finančním leasingu nesmí být kupní cena vyšší než zůstatková cena, která je vypočtena ze vstupní ceny při rovnoměrném odpisování podle zákona o daních z příjmů k datu převodu vlastnického práva k majetku,
- 3) po ukončení finančního leasingu je majetek převeden do obchodního majetku poplatníka daně z příjmů (Kolektiv autorů, 2011; Marková, 2014).

Při předčasném ukončení finančního leasingu jsou daňově uznatelné splátky nájemného pouze v poměrné výši ze smluvní doby nájemného na skutečnou dobu nebo skutečně zaplacené nájemné, je-li nižší než poměrná část nájemného, které připadá na skutečnou dobu finančního leasingu např. v případě odcizení majetku s potvrzením policie o neznámém pachateli (Valouch, 2012).

Tab. 2.2 Odpisové skupiny a doba odpisování

Odpisová skupina	Doba odpisování
1	3 roky
2	5 let
3	10 let
4	20 let
5	30 let
6	50 let

Zdroj: Marková (2014, s. 43)

Po řádném ukončení finančního leasingu přechází vlastnictví majetku na nájemce. Převod je bezplatný nebo úplatný. Je-li úplatný a jeho kupní cena je vyšší než 40 000 Kč, může být daňově odpisován. Nájemce může mít v průběhu finančního leasingu i další náklady související s pořízením najaté věci nebo provede technické zhodnocení. O tyto náklady je zvýšena kupní cena a nájemce pokračuje v odpisování podle původního odpisového plánu (Kolektiv autorů, 2011).

Pronajatý majetek může být nájemci prodán v průběhu doby nájmu a dochází k tzv. předčasnému ukončení smlouvy finančního leasingu. Daňově uznatelné splátky nájemného jsou pouze v případě, když je kupní cena:

- 1) odpisovaného hmotného majetku vyšší než zůstatková cena vypočtená rovnoměrným odpisováním ze vstupní ceny majetku a u automobilu ze vstupní ceny včetně daně z přidané hodnoty, pokračoval-li pronajímatel v odpisování, je zůstatková cena taková, jako by k změně pronajímatele nedošlo,
- 2) pozemku vyšší než cena určená podle zvláštního právního předpisu s platností ke dni převodu vlastnictví pozemku,
- 3) neodpisovaného hmotného majetku vyšší než cena určená podle zvláštního předpisu s platností ke dni sepsání kupní smlouvy (Marková, 2014).

2.5.2 Daň z přidané hodnoty

Finanční i operativní leasing jsou předmětem pro zdanění podle zákona o dani z přidané hodnoty. Finanční leasing se považuje za dodání zboží tzv. přenechání zboží vlastníkem k užití na základě smlouvy s následným převodem vlastnických práv. Operativní leasing je poskytnutí služby tzv. přenechání zboží k užití jinému (Marková, 2014).

Zákon o dani z přidané hodnoty obsahuje osvobození od daně bez nároku na odpočet daně v případě nájmu vybraných nemovitých věcí. Osvobozen je nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor, ale nevztahuje se na krátkodobý pronájem. Plátce se může rozhodnout pro uplatňování daně, pokud pronajímá pozemky, stavby, byty či nebytové prostory jiným plátcům uskutečňující své ekonomické činnosti (Valouch, 2012).

Je-li v leasingové smlouvě zakotvena povinnost odkupu najatého předmětu, nemůžou účastníci smlouvy uplatňovat režim dílčích zdanitelných plnění, ale jsou povinni jednorázově přiznat a odvést (pronajímatel), resp. nárokovat odpočet (nájemce) daně z přidané hodnoty z celé ceny leasingu (tzn. všechny leasingové splátky a budoucí kupní cena). Daňovým dokladem je faktura, která obsahuje leasingovou cenu. Není-li ve smlouvě o nájmu uvedena povinnost o nabytí vlastnictví leasingového předmětu, ale pouze právo nájemce, zdanitelným plněním jsou dílčí splátky leasingu a daňovým dokladem je splátkový kalendář, nebo jednotlivé faktury ke každé splátce leasingu (Volhejmová a kolektiv, 2011).

Leasing a nájemní vztahy jsou zdaňovány základní sazbou daně ve výši 21 %. Den uskutečnění zdanitelného plnění je u finančního leasingu den přenechání zboží k užívání a u operativního leasingu den přenechání zboží k užití jinému. Nájemce pro uplatnění nároku na odpočet daně musí mít daňový doklad. Jde o faktury a splátkový kalendář. Náležitosti daňového dokladu jsou: označení a daňové identifikační číslo osoby uskutečňující plnění a osoby, pro kterou se plnění uskutečňuje, číslo dokladu, předmět plnění, datum vystavení dokladu, den uskutečnění plnění nebo den přijetí úplaty, cenu bez daně a slevu za jednotku, základ, sazbu a výši daně v Kč. Splátkový kalendář je zvláštní daňový doklad, který musí obsahovat náležitosti daňového dokladu a je součástí leasingové smlouvy (Valouch, 2012). Jak uvádí Marková (2014, s. 153), „*plátce nebo identifikovaná osoba jsou povinni vést v evidenci pro účely daně z přidané hodnoty veškeré údaje vztahující se k jejich daňovým povinnostem, a to v členění potřebném pro sestavení daňového přiznání nebo souhrnného hlášení.*“

Zálohy u leasingu jsou přijaté úplaty před uskutečněním zdanitelného plnění a jsou předmětem daně z přidané hodnoty. Zdaňovány jsou první zvýšené splátky nájemného, zálohy na splátky nájemného a zálohy na kupní cenu. Základem daně je přijatá částka snižená o daň nebo rozdíl této částky a základu daně u přijatých záloh, ze kterých byla daň přiznána, nebo z rozdílu mezi platbou, kterou má plátce dostat za uskutečněné plnění a platbami přijatými před uskutečněním plnění (Valouch, 2012).

2.6 Ostatní vybrané formy financování nemovitostí

Nemovitosti lze samozřejmě financovat i jinými způsoby než zpětným leasingem. V následujících podkapitolách jsou popsány některé vybrané formy financování z cizích a vlastních zdrojů.

2.6.1 Bankovní úvěry

Bankovní úvěry poskytují firmám obchodní banky. Jejich činnost je upravena zákonem o bankách č. 21/1992 Sb. Podniky předkládají žádost o úvěr společně s výsledky hospodaření za zpravidla tři období a finanční plán do konce doby splácení úvěru. Banky minimalizují riziko tím, že požadují osobní či věcné zajištění úvěru, prověřují rating klienta, limitují výši úvěru a provádí kontrolu. Podnik splácí dluh podle tzv. umořovacího plánu pravidelnými platbami, které se skládají z úmoru dluhu a úroku. Splácení může mít i podobu pravidelných splátek úroků a jednorázové platby úvěru na konci období. Bankovní úvěry lze členit z několika hledisek např. podle času (krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé – termínovaná půjčka, hypoteční úvěr), podle příjemce (fyzická či právnická osoba), podle účelu použití (pořízení automobilu, stroje, budovy), podle měny (domácí, cizí měna), podle způsobu čerpání (jednorázově, postupně), a jiné. Tyto úvěry jsou poskytovány po předložení žádosti (Valach a kolektiv, 2010).

Specifickými úvěry jsou kontokorentní, eskontní a akviziční úvěr. Kontokorentní úvěr banka poskytuje na běžném účtu. Limit úvěru je předem schválen a klient ho čerpá v okamžiku, kdy je stav jeho běžného účtu roven nule. Úvěr je splacen v době, kdy na účet přijde platba. Jde o krátkodobý úvěr. Eskontní úvěr banka poskytuje klientovi odkoupením směnky před její splatností. Banka si sráží diskont, což je úrok za období od eskontu do splatnosti směnky. Výhodou eskontního úvěru je nižší cena než u jiných úvěrů a okamžité získání peněz. Akviziční úvěr se používá k financování fúze. Klient koupí podíl firmy částečně z vlastních zdrojů a akviziční úvěr je splácen ze zdrojů nakoupené společnosti (Režňáková, 2012).

Zaplacené úroky z úvěru jsou náklady daňově uznatelné a snižují základ daně při výpočtu daně z příjmů. Naopak zaplacené splátky úvěru nejsou daňově účinné (Marková, 2014). Úroky z úvěru jsou vyjádřeny náklady kapitálu na dluh. Výpočet nákladu kapitálu na dluh je očištěn o daňové zvýhodnění (Valach a kolektiv, 2010).

$$N_d = i(1 - d) \quad (2.1)$$

(N_d – náklady dluhu v %, i – úrok z úvěru v %, d – daňový koeficient tzn. daňová sazba ze zisku v %/100)

Zdroj: Valach a kolektiv (2010, s. 296)

2.6.2 Forfaiting

Forfaiting představuje odkup střednědobých a dlouhodobých pohledávek forfaitingovou společností. Splatnost pohledávek je od 90 dnů do 10 let. Forfaiting zajišťují specializované společnosti a banky. Jedná se především o pohledávky zahraničního obchodu, se zahraničním odběratelem a jsou zajištěny bankovní zárukou, směnkou avalovanou bankou nebo dokumentárním akreditivem. Zajištění pohledávky hradí odběratel. Forfaitingové smlouvy jsou sjednávány na jednotlivé pohledávky. Hodnota, kterou obdrží původní majitel pohledávky je snížena o náklady (diskont) forfaitingové společnosti, které musí uhradit. Odkoupené pohledávky jsou obchodovatelné na sekundárním trhu.

Forfaiting začíná uzavřením smlouvy mezi forfaitingovou společností a dodavatelem. Obě strany si stanoví konkrétní pohledávku, náklady odkupu pohledávky, požadovanou dokumentaci a datum realizace. Potom dodavatel doručí zboží zahraničnímu odběrateli a postoupí pohledávku forfaitingové společnosti. Následuje úhrada dohodnuté finanční částky (hodnota pohledávky snižena o náklady forfaitingu) od forfaitingové společnosti na účet dodavatele. Ke dni splatnosti pak forfaitingová společnost obdrží nominální hodnotu pohledávky přímo od odběratele. Pokud se tak nestane, vystupuje jako věřitel a zajišťuje upomínky a další postup vedoucí k soudnímu vymáhání. Výhodou forfaitingu je rychlé získání peněžních prostředků a eliminace rizika nezaplacení pohledávky odběratelem či změna kurzu. Tato rizika přechází na forfaitingovou společnost. Nevýhodou forfaitingu je, že zaplacená částka za pohledávku je v rozmezí 60 – 90% z její jmenovité hodnoty (Nováček, 2011; Valach a kolektiv, 2010).

Náklady na forfaiting se skládají ze dvou částí. Jedná se o diskont, který je v podobě úrokové sazby na mezinárodním trhu např. sazby LIBOR nebo PRIBOR a rizikovou přírážku, která se odvíjí od země odběratele (Valach a kolektiv, 2010).

$$N_f = i_m + r \quad (2.2)$$

(N_f – náklady forfaitingu v %, i_m – mezinárodní úroková sazba, r – riziková přírážka)

2.6.3 Vlastní kapitál

Vlastní kapitál v sobě zahrnuje několik složek, kterými jsou základní kapitál, kapitálové fondy, rezervní a ostatní fondy ze zisku, výsledek hospodaření minulých let a běžného účetního období. Jako zdroj financování je vhodný zejména výsledek hospodaření minulých let a běžného účetního období nebo fondy tvořené ze zisku, určené k investicím. Výsledek hospodaření jako zdroj financování můžeme vyjádřit v podobě nerozděleného zisku. Nerozdělený zisk tvoří vlastní zdroj vzniklý vlastní podnikatelskou činností, který může podnik využít pro své činnosti. Zisk běžného roku před zdaněním je kladný rozdíl mezi výnosy a náklady a je základním zdrojem financování u všech podniků. Výše nerozděleného zisku závisí na účetně vykazovaném zisku běžného období a jeho přeměně na finanční prostředky, na dani ze zisku a její případné změně sazby ovlivňující nerozdělený zisk, na vyplacených dividendách a na tvorbě rezervních a ostatních fondů, které jsou tvořeny ze zákona nebo dobrovolně.

Výhodami financování vlastními zdroji jsou nezvyšující se počet věřitelů a akcionářů, neexistence emisních nákladů na akcie, snižující se riziko zadlužení nebo financování rizikovějších projektů, na které se těžko získávají cizí zdroje. Nevýhodami samofinancování je, že se jedná o méně stabilní zdroj oproti např. úvěru a je to relativně dražší zdroj, protože zde není účinný úrokový daňový štít (Kolektiv autorů, 2013; Valach a kolektiv, 2010).

Náklady nerozděleného zisku jsou spojeny s vyplácením dividend. Kdyby se akcionáři rozhodli o nevyplácení dividend, ale o investování nerozděleného zisku, přišli by o možnost alternativního investování z přijatých dividend do např. cenných papírů. Náklady nerozděleného zisku jsou bez emisních nákladů stejné, jako náklady na získání kmenových akcií (Valach, 2010).

$$N_n = \frac{D_k \times 100}{c_k} + g \quad (2.3)$$

(N_n – náklady nerozděleného zisku, D_k – roční dividendy z kmenové akcie v Kč koncem prvního roku, C_k – tržní cena kmenové akcie, g – očekávané konstantní zvýšení dividendy v %)

Zdroj: Valach a kolektiv (2010, s. 301)

2.6.4 Odpisy

Odpisy jsou interním vlastním zdrojem financování. Odpisy vyjadřují opotřebení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a jsou vykazovány v provozních nákladech, zároveň však nejsou peněžním výdajem. Jednorázový výdaj byl vynaložen v minulosti při pořízení odpisovaného majetku. Jak tvrdí Šebestíková (2013, s. 115), „*odpisy tak představují určitou zadrženou částku určenou na budoucí obnovu dlouhodobého majetku, která však byla využita dávno před snížením výsledku hospodaření vlivem odpisů.*“ Jako náklad vstupují odpisy do ceny nových výrobků a jsou uhrazeny při prodeji, vzniká tedy peněžní příjem. Tržbami z prodeje produkce tvoří stabilní zdroj interního financování podnikových potřeb. Jako finanční zdroj je lze považovat až po úhradě vystavených faktur. Inkasované peněžní prostředky může společnost použít na jakékoli činnosti (Kolektiv autorů, 2013).

Existují odpisy účetní a daňové. Účetní odpisy si účetní jednotka stanovuje sama v odpisovém plánu (metody, postupy, dobu odpisování). Dlouhodobý majetek je odpisován do výše vstupní ceny. Oprávky jsou tvořeny součtem všech účetních odpisů. Nemovitosti jsou odpisovány zpravidla rovnoměrně. Účetní odpisy jsou do účetnictví zaznamenávány v průběhu roku. Daňové odpisy jsou použity při úpravě základu daně z příjmů mimoúčetně, upravuje je zákon o daních z příjmů, jsou daňovým nákladem a základ daně snižují (Nývtová a Marinič, 2010).

Jak uvádí Valach a kolektiv (2010, s. 347), „*celková výše odpisů, zachycená ve finančním odpisovém plánu či v účetnictví o skutečných nákladech podniku, závisí zejména na těchto faktorech:*

1. *výši a struktuře nehmotného a hmotného dlouhodobého majetku,*
2. *ceně tohoto majetku, ze které se odepisuje,*
3. *době odepisování majetku,*
4. *metodě odepisování.*“

2.7 Srovnání zpětného leasingu a ostatních forem financování nemovitostí

Tab. 2.3 Srovnání způsobů financování nemovitostí

Druh financování	Finanční nákladovost	Náklad daňový	Výhody	Nevýhody
Zpětný leasing	Splátky+marže+další náklady např. úroky a poplatky z úvěru, který si vzal pronajímatel na pořízení pronajaté věci.	Splátky nájemného.	Rychlé získání peněz při prodeji. Daňová uznatelnost splátek nájemného. Účetně zpětný leasing nezvyšuje zadluženost.	Majetek je ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce má omezená práva nakládání s majetkem. Leasing je obecně dražší než úvěr.
Bankovní úvěr	Splátky+úroky+poplatky.	Úroky z úvěru. Daňové odpisy.	Získání financí na investice a postupné splácení. Daňová uznatelnost úroků a odpisů.	Větší administrativní náročnost než u leasingu. Ručení, zástava nemovitosti.
Forfaiting	Diskont+riziková přirážka.	Náklady na výkony (výrobky, služby aj.).	Rychlé získání peněžních prostředků. Přenos rizik z nezaplacení na forfaitingovou společnost.	Jmenovitá hodnota prodané pohledávky je snížena o diskont.
Vlastní zdroj	Míra výnosnosti pro akcionáře.	Daňové odpisy.	Nezvyšuje se počet věřitelů, zadluženost. Investování do rizikovějších projektů.	Méně stabilní zdroj oproti úvěru. Chybí úrokový daňový štít.
Odpisy	-	Daňové odpisy	Stabilní zdroj financování jsou-li inkasovány peněžní prostředky z vystavených faktur.	Jsou-li účetní odpisy vyšší než daňové, rozdíl zvyšuje základ daně z příjmů.

Zdroj: (Kolektiv autorů, 2013; Valach a kolektiv, 2010 – vlastní zpracování)

3 Analýza zpětného leasingu ve vybrané společnosti

3.1 O společnosti Bang & Olufsen, s.r.o.

Obr. 3.1 Logo společnosti



Obr. 3.2 Administrativní část budovy



Zdroj: www.google.cz¹⁵

Společnost Bang & Olufsen, s.r.o. (dále jen „společnost“) vznikla dne 18. srpna 2004 zápisem do obchodního rejstříku. Vedena je u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 41146. Společnost má sídlo na adrese Průmyslový park 305, Kopřivnice-Vlčovice, 742 21, na obrázku 3.2 je vidět administrativní část budovy. Předmětem podnikání společnosti je výroba, instalace a opravy elektronických zařízení. Základní kapitál společnosti je ve výši 187 800 000 Kč. Jediným společníkem je společnost BANG & OLUFSEN A/S, sídlící na Peter Bangs Vej 15, 7600 Struer, Dánsko. Jednatel společnosti je od 1. července 2011 Pavel Merhout, který nahradil Larse Jörgensena.

Společnost je dceřinou společností společnosti BANG & OLUFSEN A/S. Ovládající osoba je jejím jediným společníkem. Dalšími propojenými osobami ve skupině Bang & Olufsen, se kterými společnost uskutečnila nějaké transakce jsou sesterská společnost Bang & Olufsen Operations a/s, sídlící na Peter Bangs Vej 15, 7600 Struer, Dánsko, Bang & Olufsen ICEpower a/s, sídlící na Gammel Lundtoftevej 1B, 2800 Lyngby-Tårnby, Dánsko a John Bjerrum Nielsen a/s sídlící v Brammingu v Dánsku (Výroční zpráva 2013/2014, 2014).

Společnost Bang & Olufsen A/S vznikla 17. listopadu 1925 v Dánsku. Založili ji dva dáňští inženýři Peter Bang a Svend Olufsen, kteří se poznali na technické univerzitě v dánském Arhusu, značka společnosti je B&O podle počátečních písmen jejich příjmení viz obrázek 3.1. Oba měli stejný cíl a nápad, vyrobit rádio napájené ze sítě. Díky finanční pomoci obou rodin vznikla dílna v domě u Olufsenů v malé vesnici Quistrup blízko Strueru. Už za tři

¹⁵

https://www.google.cz/search?q=bang+olufsen+kop%C5%99ivnice&biw=1366&bih=608&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ei=OG_fVN-FH8HkUofSgKAK&ved=0CAYQ_AUoAQ#tbn=isch&q=bang+olufsen+kop%C5%99ivnice&imgdii=_

roky měli oba partneři firmu o třiceti lidech, která vyráběla transformátory, zesilovače a zvukové systémy pro film. Poté byl vyroben reproduktor typu D, který reprodukoval zvuk mnohem věrněji než kdykoli předtím. První televize byla vyrobena v roce 1950 (Bang & Olufsen hlavní katalog 2011-2012, 2011).

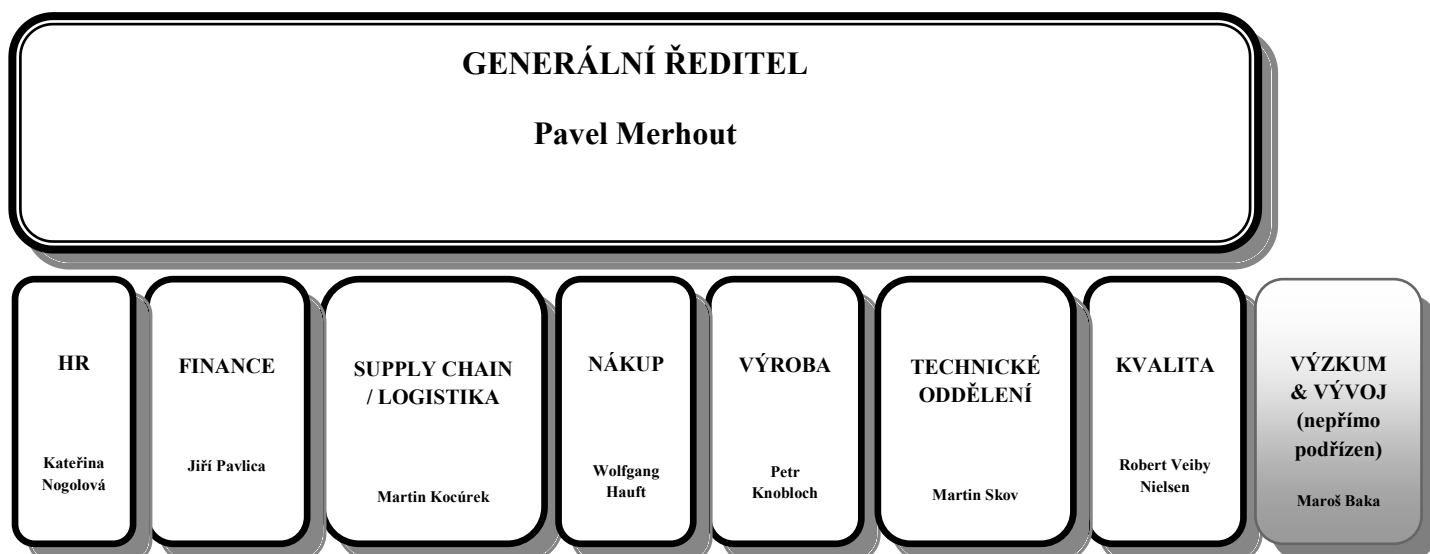
Společnost začala vyrábět výrobky na podzim v roce 2004 v areálu společnosti Tatra, a. s. V roce 2006 byla dokončena stavba nové továrny v průmyslové zóně v Kopřivnici-Vlčovicích a celá výroba byla přestěhována do nových prostor o rozloze 6 500 m². Společnost se stala prvním výrobním závodem na světě nesídlícím v Dánsku. Společnost je výrobcem vysoce kvalitní a luxusní spotřební elektroniky. Cílem a posláním společnosti je kvalita výrobků, efektivita nákladů a provádění montáže dle požadavků v oblasti audio, akustiky a telefonů. Společnost je zaměřena na zákazníka v oddělení výroby a distribuce náhradních dílů, kde je zaručeno dodání dílů do Evropy do 24 hodin a do zámoří do 72 hodin s perfektní úrovní služeb a přesností. K 31. 5. 2014 bylo ve společnosti zaměstnáno 569 lidí (Výroční zpráva 2013/2014, 2014).

Společnost přijala dánskou firemní kulturu, která je typická svou vysokou mírou nadšení, přátelským prostředím a nadstandardní péčí o zaměstnance. Zaměstnanci společnosti spolu pracují v pracovních týmech a skupinách. Spoluprací s dánskými kolegy získávají čeští zaměstnanci potřebné znalosti a dovednosti. Pracovníkům společnosti je umožněn kariérní růst, profesní rozvoj a rozvoj dosavadních znalostí.

3.1.1 Organizační struktura

Organizace ve společnosti je definována funkcionální organizační strukturou, kde na jejím vrcholu je generální ředitel a pod ním jsou jednotlivá hospodářská střediska se svými manažery a podřízenými pracovníky. Všechna oddělení jsou přímo podřízena českému vedení, kromě oddělení výzkumu a vývoje, které je českému vedení nepřímo podřízeno a jehož přímým nadřízeným orgánem je vedení dánské mateřské společnosti Bang & Olufsen A/S (Interní materiály společnosti, 2015).

Schéma 3.1: Organizační struktura společnosti Bang & Olufsen, s.r.o.



Zdroj: Interní materiály společnosti Bang & Olufsen, s.r.o. – vlastní zpracování

3.1.2 Výrobky značky Bang & Olufsen

Výrobky značky Bang & Olufsen se vyznačují svojí vysokou kvalitou, nejnovějšími technologiemi a nezaměnitelným designem. Všechny výrobky jsou vyráběny tak, aby vyhovovaly nastaveným náročným standardům. Jakýkoli výrobek se podobá uměleckému dílu, ne proto, že tak vypadá, ale proto, co umí, např. televize, která je tak tenká, že se dá pověsit na zeď, v sobě skrývá basové reproduktory, které mají hloubku a sílu zvuku, jak subwoofer.

Design výrobků vychází z různých zdrojů a nejsou mu kladeny žádné meze. Design některých výrobků pochází z každodenního života, např. David Lewis, designer basového reproduktoru Beolab 11 našel inspiraci v květu tulipánu. Design výrobků se snaží měnit prostor přirozeně a nenápadně.

Nejnovější technologie zajišťují nejlepší zvuk. Technologie Acoustic Lens umožňuje šíření zvukových vln v šíři úhlu 180°, tzn., že zvuk je stejný, jak v poslechové místnosti, tak třeba v kuchyni. Systém Adaptive Bass Control přeměňuje své okolí a přizpůsobuje mu zvuk basových tónů. Reproduktory mají speciální napájení prostřednictvím technologie ICEpower, která je maximálně energeticky účinná, tzn., že tato technologie dokáže ze svého vstupního výkonu zesilovače přeměnit 90 % na skutečný výkon reproduktoru, oproti jiným zesilovačům, které přemění asi jen 35-55 % na skutečný výkon reproduktoru. Bang & Olufsen Sound

Systém, který je vyráběn do některých značek automobilů, nabízí vysoký výkon a naprosto čistý a dokonalý zvuk (Bang & Olufsen hlavní katalog 2011-2012, 2011).

Výrobky můžeme rozdělit do šesti hlavních skupin, kterými jsou reproduktory, zvuková zařízení (zesilovače, přehrávače a rádia), televize, ovladače, telefony, sluchátka a doplňky.

Reproduktory – v současné době je vyráběno šestnáct druhů reproduktorů. Liší se od sebe velikostí, vzhledem a využitím. Pro domácí TV, AUDIO, VIDEO sestavy se vyrábí reproduktory BeoLab 3, BeoLab 5, BeoLab 10, BeoLab 12, BeoLab 14, BeoLab 15 a 16, BeoLab 17, BeoLab 18, BeoLab 20, BeoPlay S8, BeoLab 3500. K domácímu počítači nebo notebooku jsou vyráběny reproduktory BeoLab 4. Společnost vyrábí i dva druhy basových reproduktorů tzv. subwooferů, jimiž jsou BeoLab 11 a BeoLab 19. Reproduktory BeoVox 2 jsou malé kulaté reproduktory, které se vestavují do zdi. Snesou velkou vzdušnou vlhkost a jsou vhodné především do koupelen, kuchyní, k bazénu či do zimní zahrady.

Bang & Olufsen vyrábí reproduktory a subwoofery do vyšších tříd automobilů značky Aston Martin, Audi, BMW a Mercedes-Benz AMG.

Zvuková zařízení – tato skupina v sobě zahrnuje sedm aktuálně produkováných výrobků. BeoSound 5 je přehrávač hudby připojitelný k internetu a k počítači, další jsou BeoSound Moment a BeoSound Essence. BeoPlay A2 přehrává hudbu přes bluetooth připojení. BeoPlay A8 je zesilovač s reproduktory, do kterého se zapojí iPod, iPhone, iPad, PC nebo MP3 přehrávač. Na podobném principu pracuje i BeoPlay A9. Propojení s iPhone lze i s Beolit12.

Televize – momentálně jsou vyráběny dva druhy televizí v mateřské společnosti v Dánsku a v ČR. První je SMART televize BeoVision 11-40 (46 a 55). Druhá, nejnovější televize je BeoVision Avant 55 (75 a 85), která je jako jediná vyráběna v ČR. Ke všem televizím jsou vyráběny nástěnné držáky nebo podlahové stojany (Bang & Olufsen hlavní katalog 2011-2012, 2011).

Ovladače – společnost ke svým výrobkům vyrábí tři druhy ovladačů. Beo4 a BeoRemote One jsou klasické ovladače ke všem výrobkům Bang & Olufsen. BeoRemote App je ovladač s dotykovým displejem rovněž pro ovládání všech výrobků. Přidáním BeoSystem 4 k ovladačům či iPadu je možné ovládat zařízení v domácnosti, např. teplotu v domě, zapínání alarmu, otevírání oken či stahování žaluzií.

Telefony – společnost vyrábí pět druhů telefonů pro pevnou linku. Klasickým telefonem je BeoCom 1401. Bezdrátové telefony jsou BeoCom 6000, BeoCom 2 a BeoCom 4. Nejnovějším bezdrátovým telefonem je BeoCom 5, který má plně grafický displej a umožňuje volat přes internet.

Sluchátka a doplňky – vyráběny jsou sluchátka Form 2i, Earphones, EarSet 3i, H2, H3, H6, H8. Doplňky, které se v současné době už nevyrábí, byly budík BeoTime nebo klíčenka B&O (Bang & Olufsen hlavní katalog 2011-2012, 2011).

3.1.3 Účetní metody

Společnost vede účetnictví a sestavuje účetní závěrku podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. a podle Českých účetních standardů pro podnikatele, vše v platném znění. Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu o oceňování majetku v historických cenách, zásadu opatrnosti a zásadu nepřetržitého trvání účetní jednotky. Hospodářský rok je stanoven od 1. 6. 20xx do 31. 5. 20xx.

- 1) Za dlouhodobý majetek účetní jednotka považuje majetek, který má dobu použitelnosti delší než jeden rok a jehož cena je vyšší než 90 000 Kč. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený nákupem je oceňován v pořizovací ceně, která je snížena o opravy, případně o opravné položky. Do nákladů příštích období a postupného rozpouštění do spotřeby je účtován dlouhodobý majetek v hodnotě od 40 000 Kč do 90 000 Kč. Za drobný dlouhodobý majetek se považuje majetek do 40 000 Kč a je účtován do nákladů v plné výši.
- 2) Technické zhodnocení zvyšuje pořizovací cenu daného majetku. Opravy a údržba majetku jsou vykazovány v nákladech.
- 3) Účetní odpisy jsou prováděny lineární metodou po dobu odhadované ekonomické životnosti majetku dle tabulky 3.1, kromě pozemků a nedokončených investic (Výroční zpráva 2013/2014, 2014).

Tab. 3.1 Odhadovaná životnost majetku společnosti

Druh majetku	Počet let
Budovy	40
Stroje, přístroje a zařízení	3-10
Dopravní prostředky	5
Ostatní	3-10

Zdroj: Výroční zpráva 2013/2014 - vlastní zpracování

- 4) Krátkodobým finančním majetkem jsou ceniny, peněžní prostředky v pokladně a na bankovních účtech.
- 5) Zásoby jsou ve společnosti oceňovány pořizovacími cenami, které tvoří předem stanovenou cenu pořízení, náklady s pořízením související a odchylku od skutečné ceny pořízení. Související náklady a odchylky se rozpouštějí do nákladů, podle skutečné spotřeby. Odchylky jsou během roku sledovány, a pokud je zjištěno, že skutečná cena se výrazně liší od ceny předem stanovené, je upravena tak, aby odpovídala ceně nákupní.
- 6) Vlastními náklady jsou oceňovány zásoby vytvořené vlastní činností. Do vlastních nákladů jsou zahrnuty přímé náklady na výrobu, a část nákladů nepřímých, které se k výrobě vztahují, jde především o režijní náklady, které jsou spojeny s hospodářským střediskem výroby. Riziko trvalého, nebo přechodného snížení hodnoty zásob nese mateřská společnost na základě jejího rozhodnutí, a proto opravné položky k zásobám společnost netvoří, např. když jsou ve společnosti šrotovány některé zásoby, celá transakce je přeúčtována na mateřskou společnost a ta se potom rozhoduje o účtování opravných položek.
- 7) Pohledávky společnosti jsou oceňovány jmenovitou hodnotou. Opravné položky k pohledávkám nejsou tvořeny, protože všechna výroba je prodávána sesterské společnosti Bang & Olufsen Operations a/s se splatností 60 dní. Mezi společnostmi ve skupině není třeba tvořit opravné položky, protože zde není riziko nesplácení.
- 8) Ve jmenovité hodnotě jsou účtovány i závazky společnosti. Společnost má úvěry vedené ve jmenovité hodnotě. Část dlouhodobého úvěru splatná do jednoho roku od data účetní závěrky je považována za úvěr krátkodobý. Úroky z úvěru jsou časově rozlišovány a účtovány do období, do kterého časově náleží (Výroční zpráva 2013/2014, 2014).

- 9) Ke krytí budoucích rizik a výdajů jsou účetní jednotkou tvořeny rezervy. Rezervy jsou tvořeny ke známému účelu, avšak není známa částka a datum, ke kterému budou plněny. V současné době jsou tvořeny rezervy na nevyčerpanou dovolenou.
- 10) Leasingové splátky najatého majetku jsou účtovány do nákladů.
- 11) Během roku jsou prováděny účetní operace v cizích měnách a ty jsou přepočítávány kurzem České národní banky platným k poslednímu pracovnímu dni minulého měsíce. Aktiva a pasiva v cizích měnách jsou ke dni účetní závěrky přepočtena kurzem České národní banky platným ke dni, kdy je účetní závěrka sestavována. Kurzové zisky a ztráty (realizovatelné i nerealizovatelné) jsou účtovány do výnosů a nákladů běžného roku.
- 12) Výnosy a náklady jsou účtovány do období, se kterým věcně a časově souvisejí. Výnosy jsou účtovány v době přechodu významných rizik spojených s dodáním výrobků nebo k datu, kdy je uskutečněna služba podle mezinárodního účetního standardu IAS 18. Podle českých účetních předpisů jsou náklady uznávány na základě přechodu právního titulu, neřeší přechod významných rizik spojených s dodáním výrobků nebo datum uskutečnění služby (Kolektiv autorů, 2013). Výnosy jsou vykazovány po odečtení daně z přidané hodnoty, případných slev. Účetní jednotka v době sestavování účetní závěrky používá odhady, které mají vliv na hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a nákladů a výnosů za sledované období. Odhady jsou stanoveny na základě všech dostupných informací, ale skutečné budoucí hodnoty se mohou od těchto odhadů lišit. Dohadné položky jsou tvořeny např. na bonusy ke mzdám nebo na nevyfakturované služby či dodávky.
- 13) Daň z příjmů je vypočítána platnou daňovou sazbou z upraveného účetního zisku o daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy.
- 14) Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmů s přihlédnutím k období realizace. Události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, jsou zachyceny ve výkazech, pokud mají informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni. Události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, jsou zachyceny v příloze, pokud mají informace o skutečnostech, které existovaly po rozvahovém dni. (Výroční zpráva 2013/2014, 2014).

- 15) Účetní závěrka je sestavována k 31. 5. 20xx podle českých účetních předpisů. Společnost je součástí konsolidovaného celku a má povinnost upravit a nachystat k předání účetní závěrku dánské mateřské společnosti podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IAS/IFRS), (Výroční zpráva 2013/2014, 2014).

3.2 Proces prodeje a zpětného leasingu budovy a pozemků společnosti

Obr. 3.3 Administrativní část budovy



Obr. 3.4 Budova a pozemky společnosti



Zdroj: www.google.cz¹⁶

Práce je zaměřena na problematiku prodeje a zpětného leasingu. Jedná se o oblíbenou formu financování podnikových potřeb v současné době. Prodejem dlouhodobého majetku společnosti získají kapitál, který v něm byl vázán. Zpětný leasing je pro podnikatelské subjekty zárukou, že mohou dlouhodobý majetek nadále, bez přerušení, využívat.

Proč prodávat a zpětně najímat budovu společnosti? Hlavními důvody pro tuto transakci bylo získání peněžních prostředků a zároveň nezvyšování zadlužení společnosti. Vedení společnosti mělo více možností, jak získat finance např. využitím úvěru nebo části vlastních zdrojů, ale nakonec vybrala právě variantu prodeje a zpětného leasingu. Společnost získala peněžní toky z prodaného aktiva a zároveň jí zůstala celá budova k využívání pro svou podnikatelskou činnost. Inkasované finanční prostředky jsou určeny k investicím do marketingových aktivit, pro zavedení nové obchodní koncepce, na otvírání nových prodejen a na podporu prodeje v příštích obdobích. Společnost zároveň volnými finančními zdroji

¹⁶

https://www.google.cz/search?q=bang+olufsen+kop%C5%99ivnice&biw=1366&bih=608&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ei=OG_fVN-FH8HkUofSgKAK&ved=0CAYQ_AUoAQ#tbn=isch&q=bang+olufsen+kop%C5%99ivnice&imgdii=_

uhradila úvěr od mateřské společnosti a na druhou stranu jí poskytla půjčku (Interní materiály společnosti, 2013).

Je zřejmé, že mateřská společnost potřebovala získat peněžní prostředky, ale ne prostřednictvím cizích subjektů např. od bank, ale v rámci skupiny, tedy přes svou dceřinou společnost. Výtěžek z prodeje budovy a pozemků zároveň zajistil splacení úvěru, který měla společnost od mateřské společnosti, což jí přineslo další peněžní prostředky.

Management mateřské společnosti se dohodl na této formě financování v průběhu roku 2013. Ve společnosti tuto koncepci představil generální ředitel mateřské společnosti Tue Mantoni 5. prosince 2013. K rozhodnutí došlo na základě výběru z několika nabídek a nakonec byla vybrána pro celou transakci silná nadnárodní společnost Palmer Capital, zastoupená v České republice společností Bidston Management s.r.o. v Praze. Palmer Capital je realitní správce fondu působící ve Velké Británii, Evropě a Asii. Je jedním z největších investorů do nemovitostí na těchto trzích. Palmer Capital vlastní např. Čerpací stanice Texaco ve Velké Británii a pronajímá je společnosti, která je provozuje (Interní materiály společnosti, 2013).

3.2.1 Smlouva o prodeji

Smlouva o prodeji byla uzavřena mezi společností Bang & Olufsen, s. r. o. (prodávající) a společností Bidston Management s. r. o. (kupující) dne 14. února 2014, kdy nabyla své platnosti a účinnosti. Předcházející smlouvou byla smlouva o úschově finančních prostředků a dokumentů, kterou spolu uzavřeli kupující, prodávající a Komerční banka, a. s. (uschovatel) dne 13. února 2014. U uschovatele byl zřízen zvláštní „vázaný účet“, který byl využíván pro plnění smlouvy o prodeji. Smlouva o úschově byla uzavřena na příslušné období, tzn. od data uzavření do 30. června 2014. Náklady vázaného účtu hradili kupující a prodávající rovným dílem. V období platnosti smlouvy o úschově byl uschovatel povinen převést částku daně z nabytí nemovitých věcí příslušnému finančnímu úřadu a prodávajícímu zbylou část kupní ceny a připsaný úrok. Pokud by tak uschovatel neučinil do 30. června 2014, byl by povinen převést kupní cenu spolu s úrokem na účet kupujícího. Součástí smlouvy o prodeji je ustanovení o úmyslu kupujícího koupit a zpětně pronajímat nemovitosti prodávajícímu.

Předmětem smlouvy o prodeji jsou pozemky, pod něž spadají budovy a přípojky inženýrských sítí k pozemkům vlastněné společností Bang & Olufsen, s. r. o, viz obrázek 3.3

a 3.4. Kupní cena za pozemky činila 11 400 000 eur a kupní cena za přípojky byla 100 000 eur. Celková kupní cena byla 11 500 000 eur a připsána byla na účet uschovatele. Daň z nabytí nemovitých věcí byla určena odhadem na základě hodnoty operace na 456 000 eur. Povinností uschovatele bylo vyplatit prodávajícímu 11 044 000 eur na jeho účet a na účet příslušného finančního úřadu převést částku 456 000 eur. Povinnost podat daňové přiznání a uhradit daň z nabytí nemovitých věcí byla stanovena prodávajícímu (Interní materiály společnosti, 2014).

Vlastnické právo k nemovitostem bylo převedeno společně se všemi právy příslušným katastrálním úřadem na kupujícího ke dni zápisu převodu pozemků. Fakticky nebyla kupujícímu předána ta část pozemků, která se stala předmětem nájemní smlouvy. Prodávající má předkupní právo na pozemky a budovy, které jsou předmětem této smlouvy (Interní materiály společnosti, 2014).

3.2.2 Smlouva o zpětném leasingu

Leasingová smlouva byla uzavřena mezi společnostmi Bidston Management s. r. o. (pronajímatel), mateřskou společností Bang & Olufsen A/S (nájemce 1) a Bang & Olufsen, s. r. o. (nájemce 2) dne 14. února 2014, kdy nabyla své platnosti a účinnosti. Doba pronájmu byla stanovena na minimálně 15 let s možností prodloužení doby nájemní smlouvy využitím tzv. prodloužené doby, která je stanovena na 5 let. Prodlouženou dobu může společnost využít maximálně 3 krát za sebou.

Předmětem leasingové smlouvy je pronájem zastavěného pozemku a přilehlého pozemku v následující specifikaci:

- 1) kanceláře, společné prostory, kantýna a sanitární prostory,
- 2) výroba, sklady a technické prostory,
- 3) prostory speciálních jednotek a místností,
- 4) parkovací plochy.

Celkové měsíční nájemné je 85 918,09 EUR + DPH. Pro účely plateb nájemného, které jsou prováděny bankovním převodem v českých korunách, byl stanoven kurz 27,565 CZK za 1 EUR, tzn., že měsíční nájemné je 2 368 332,15 Kč + DPH, které je v současné době 21 %, tedy 497 350 Kč.

Účinnost leasingové smlouvy je k datu 14. února 2014 a splátka nájemného za únor 2014 je v poměrné výši, tedy $\frac{2\,368\,332,15}{28} \times 14 = 1\,184\,166,08$ Kč + DPH.

Výše nájemného se bude měnit každý rok k 1. 1. podle indexu spotřebitelských cen. Od 1. 1. 2015 je nájemné zvýšeno o 2,2 %, tzn., že od ledna 2015 je měsíční nájemné ve výši $2\,368\,332,15 \times 1,022 = 2\,420\,435,46$ Kč + DPH.

Nájemné je hrazeno kvartálně k 31. březnu, 30. červnu, 30. září a k 31. prosinci, nejpozději k poslednímu dni daného kvartálu.

K 31. březnu 2014 je nájemné ve výši $1\,184\,166,08 + 2\,368\,332,15 = 3\,552\,498,23$ Kč + DPH.

K 30. červnu, 30. září a k 31. prosinci roku 2014 je kvartální nájemné ve výši $2\,368\,332,15 \times 3 = 7\,104\,996,45$ Kč + DPH.

Za rok 2014 je nájemné ve výši $3\,552\,498,23 + (3 \times 7\,104\,996,45) = 24\,867\,487,58$ Kč + DPH.

Od 1. 1. 2015 je kvartální nájemné ve výši $2\,420\,435,46 \times 3 = 7\,261\,306,38$ Kč + DPH a roční nájemné je v částce $7\,261\,306,38 \times 4 = 29\,045\,225,52$ Kč + DPH.

Částky nájemného jsou uvedeny za měsíc, kvartál i rok z důvodu použití při výpočtech metody diskontovaných výdajů na leasing a úvěr a metody čisté výhody leasingu.

V ceně nájemného nejsou zahrnuty náklady na běžný provoz např. dodávky vody, tepla, elektřiny, náklady na opravy a údržbu a další služby, které si společnost hradí na své vlastní náklady (Interní materiály společnosti, 2014).

Pro účely DPH je nájemné dílčím plněním podle zákona o dani z přidané hodnoty § 21 odst. 4, jde tedy o poskytnutí služby, protože ve smlouvě není uvedena povinnost odkoupit předmět leasingové smlouvy a nejedná se tedy o dodání zboží podle § 21 odst. 2 a 3 ZDPH, kdy se musí jednorázově odvést v případě pronajímatele, nebo jednorázově nárokovat v případě nájemce DPH z celé leasingové ceny. Aby se jednalo o dodání zboží, musela by být v nájemní smlouvě zakotvena povinnost odkoupit najímaný předmět. Za den dodání se považuje první den posledního měsíce předcházející novému kalendářnímu čtvrtletí.

V případě prvního nájemného, za období od data zahájení pronájmu do konce příslušného kalendářního čtvrtletí se považuje za den dodání den zahájení leasingu.

Pronajímatel se zavázal hradit daň z nemovitých věcí dle aktuálních právních předpisů a pojištění budovy. Nicméně, dle leasingové smlouvy jsou tyto náklady společnosti zpětně přefakturovány v podobě speciálního nájemného.

Ve společnosti bylo provedeno technické zhodnocení na budově v roce 2014. Technické zhodnocení bylo uhrazeno na vlastní náklady společnosti, tzn., že také účetní odpisy jsou účtovány a daňové odpisy jsou daňově uplatňovány společností. Případná další technická zhodnocení na najatém majetku závisí na dohodách mezi společností a leasingovou společností.

Pro posouzení, zda se jedná o finanční nebo operativní leasing pro účely daně z příjmů právnických osob, si společnost přizvala poradenskou firmu PricewaterhouseCoopers Česká republika, s. r. o. z Brna. Po zhodnocení všech aspektů leasingové smlouvy došli daňoví poradci k závěru, že se jedná o operativní leasing a nájemné je daňově uznatelným nákladem, pokud kupní cena pronajatých budov nebude nižší než pronajímatelova daňová zůstatková hodnota a kupní cena pozemků bude odhadnuta nezávislým znalcem ke dni jejich pořízení. Aby to byl leasing finanční, musela by být doba leasingu 30 let, na konci leasingu převedeno vlastnické právo a kupní cena pronajatých budov nebude vyšší než pronajímatelova daňová zůstatková hodnota. Z leasingové smlouvy vyplývá, že doba nájmu je 15 let s možností prodloužení tzn., že nesplňuje jednu ze tří podmínek pro finanční leasing (Interní materiály společnosti, 2014).

3.2.3 Přínosy a negativa prodeje a zpětného leasingu

Prodej a zpětný leasing budovy a pozemků přinesl společnosti celou řadu pozitiv a přínosů, mezi něž patří především:

- 1) získání peněžních prostředků a zlepšení cash-flow,
- 2) splacení úvěru s čímž souvisí oddlužení společnosti a eliminace nákladových úroků,
- 3) poskytnutí krátkodobého úvěru mateřské společnosti a získání výnosových úroků,
- 4) investice do nových kanceláří a parkoviště,
- 5) nezvýšení závazků (zadluženosti) v rozvaze,

- 6) se změnou majitele zůstala budova a pozemky v užívání společnosti pro svou podnikatelskou činnost,
- 7) po ukončení nájemního vztahu přechází vlastnické právo zpět na společnost,
- 8) náklady na nájemné jsou daňově uznatelný náklad a snižují základ daně z příjmů právnických osob.

S prodejem a zpětným nájmem jsou spojena i některá negativa, se kterými se musí společnost vypořádat, jsou to zejména:

- 1) zisk z prodeje může významně zvýšit daňovou povinnost u daně z příjmů právnických osob,
- 2) splátky nájemného jsou nemalými náklady, které se společnost zavázala hradit minimálně 15 let (jak v období zisků, tak v období ztrát),
- 3) opravy, rekonstrukce a technická zhodnocení musí být dohodnuty a odsouhlaseny leasingovou společností,
- 4) riziko, že leasingová společnost zkrachuje a společnosti bude předmět leasingu odebrán.

3.3 Analýza ekonomicko-účetních dopadů zpětného leasingu

Z ekonomického hlediska je pro společnost výhodné, posoudit, zda je financování zpětným leasingem pro ni nejlepší volbou. Z pohledu dlouhodobého financování je zpětnému leasingu nejbližší financování úvěrem. Obě varianty mají podobné charakteristiky např. dlouhodobost splácení, úmor části úvěru nebo pořizovací ceny a úrok. Na druhou stranu mají tyto způsoby financování určité rozdíly např. financování majetku úvěrem je ve vlastnictví dlužníka a ten ho také odepisuje, společnost platí úmor a úrok, u zpětného leasingu je majetek vlastněn pronajímatelem, společnost majetek pouze využívá ke své činnosti, neodepisuje ho, platí leasingové splátky, které v sobě zahrnují část pořizovací ceny, úrok z refinancujícího úvěru a leasingovou marži, na konci leasingového vztahu přechází vlastnické právo na nájemce (Valach a kolektiv, 2010).

„Při rozhodování mezi leasingem a úvěrem je třeba respektovat tyto hlavní faktory:

- 1) *Daňové aspekty – odpisový, úrokový a leasingový daňový štít (daňové úspory), různá daňová zvýhodnění investic při pořízení.*

- 2) *Úrokové sazby z dlouhodobého úvěru a systém úvěrových splátek.*
- 3) *Sazby odpisů a zvolenou metodu odepisování majetku v průběhu životnosti.*
- 4) *Leasingové splátky, jejich výši a průběh v rámci doby leasingu.*
- 5) *Faktor času, vyjádřený zvolenou diskontní sazbou pro aktualizaci peněžních toků spojených s úvěrem či leasingem,*“ jak tvrdí Valach a kolektiv (2010, s. 432).

Pro posouzení, která ze zmíněných možností financování, je pro společnost výhodnější, existují dvě metody výpočtů. První z nich je metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr a druhá je metoda čisté výhody leasingu (Valach a kolektiv, 2010).

3.3.1 Metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr

Metodou diskontovaných výdajů na leasing a úvěr je možné dokázat, která z těchto dvou variant financování je pro společnost z ekonomického hlediska výhodnější, tedy levnější za současných podmínek. Podle vypočtených výsledků je možné posoudit nákladovost obou variant financování a vyčíslit výdaje s nimi spojené. Varianta s nižšími diskontovanými výdaji je pro společnost výhodnější. Rozhodl se management společnosti pro správnou formu financování svých potřeb? Není výhodnější např. financování úvěrem?

Metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr se skládá z následujících čtyř kroků:

- 1) kvantifikace výdajů na leasing, které jsou sníženy o daňovou úsporu,
- 2) kvantifikace výdajů na úvěr, které jsou sníženy o daňový vliv,
- 3) oba druhy výdajů snížené o daň z příjmů právnických osob se musí přepočítat na současnou hodnotu,
- 4) výběr varianty, která má nižší celkové diskontované výdaje (Valach a kolektiv, 2010).

Všechny tabulky a jejich údaje jsou pro potřeby výpočtů metody diskontovaných výdajů na leasing a úvěr zpracovány v programu MS Excel.

ad 1) Kvantifikace výdajů na zpětný leasing, které jsou sníženy o daňovou úsporu.

Cílem tohoto bodu je výpočet skutečných celkových výdajů na leasing snížených o daňový vliv. Leasingové splátky jsou daňově uznatelným nákladem a snižují základ daně z příjmů. Aby výdaje na leasing měly správnou vypovídací schopnost, je nutné od nich odečíst daňovou úsporu, která společnosti přinese snížení daňové povinnosti. Leasingové splátky jsou uvedeny bez DPH.

Vstupními daty pro výpočet daňově očištěných výdajů na zpětný leasing jsou:

- 1) minimální doba trvání leasingové smlouvy je 15 let,
- 2) roční leasingová splátka pro rok 2014 je podle leasingové smlouvy $3\,552\,498,23 + (3 \times 7\,104\,996,45) = 24\,867\,487,58$ Kč,
- 3) od 1. 1. 2015 je roční leasingová splátka podle navýšení uvedeném v leasingové smlouvě $7\,261\,306,38 \times 4 = 29\,045\,225,49$ Kč,
- 4) sazba daně z příjmů právnických osob je 19 % podle zákona o dani z příjmů právnických osob,
- 5) částka, kterou společnost inkasovala za prodej budovy a pozemků od leasingové společnosti je dle smlouvy o prodeji 315 700 000 Kč.

Dle tabulky 3.2 jsou celkové splátky leasingu ve výši 431 500 644 Kč. Daňová úspora je v celkové výši 81 985 122,44 Kč. Celkové výdaje na zpětný leasing po snížení daňové úspory jsou 349 515 521,97 Kč. Daňová úspora je vysoká a významně snižuje výdaje na leasing.

Tab. 3.2 Kvantifikace výdajů na leasing s daňovou úsporou

Rok	(1) Splátka leasingu (Kč)	(2) Úspora na dani (Kč) (19 % z (1))	(3) Výdaj na leasing po odečtení daně (Kč) (1) – (2)
2-12/2014	24 867 487,58	4 724 822,64	20 142 664,94
2015	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2016	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2017	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2018	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2019	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2020	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2021	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2022	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2023	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2024	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2025	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2026	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2027	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
2028	29 045 225,49	5 518 592,84	23 526 632,64
Σ	431 500 644,40	81 985 122,44	349 515 521,97

ad 2) Kvantifikace výdajů na úvěr, které jsou sníženy o daňový vliv

Smyslem tohoto bodu je úvaha, jestli financování úvěrem je pro společnost výhodnější než financování zpětným leasingem. Společnost získala prodejem svého majetku 315 700 000 Kč. Pro porovnání by si mohla vzít společnost úvěr od banky na refinancování stávajícího úvěru a na investice ve stejné výši, který by byl zajištěný budovou a pozemky společnosti. Doba splácení úvěru by byla stejná jako u zpětného leasingu, tedy 15 let. Aby bylo možné srovnat výdaje na leasing a na úvěr, je nutné i výdaje na úvěr ponížit o daňový vliv. Úroky z úvěru jsou daňově uznatelným nákladem a snižují základ daně z příjmů právnických osob. Financování úvěrem znamená, že je pořízený majetek ve vlastnictví dlužníka a ten jej odepisuje. V případě refinancování úvěru se vlastník majetku nemění. Daňové odpisy jsou také nákladem daňově uznatelným a snižují daňovou povinnost společnosti. V případě financování úvěrem a ne zpětným leasingem, by společnost uplatňovala v průběhu 15ti let roční daňové odpisy ve výši 12 000 000 Kč.

Vstupními daty pro výpočet daňově očištěných výdajů na úvěr jsou:

- 1) úvěr od banky na refinancování stávajícího úvěru a investice, zajištěný budovou a pozemky společnosti v celkové výši 315 700 000 Kč,
- 2) doba splácení úvěru je 15 let, vždy na konci každého roku,
- 3) úroková sazba je 4 % ročně,
- 4) umořovatel (15 let a 4 %) je $\frac{0,04(1+0,04)^{15}}{(1+0,04)^{15}-1} = 0,08994$,¹⁷
- 5) roční splátka úvěru je 28 394 058 Kč podle výpočtu dle vzorce 3.1, v posledním roce je splátka úvěru ve výši 28 401 013,94 Kč dle tabulky 3.3.
- 6) roční daňové odpisy jsou 12 000 000 Kč.

a) Úrok z úvěru

$$\text{Roční splátka úvěru} = \text{výše úvěru} \times \text{umořovatel}^{18} \quad (3.1)$$

$$\text{Roční splátka úvěru} = 315\,700\,000 \times 0,08994 = 28\,394\,058$$

V tabulce 3.3 jsou spočítány úroky z úvěru v jednotlivých letech podle umořovacího plánu. V roce 2028 je úrok 1 092 346,69 Kč. Po odečtení úroku od roční splátky, tedy $28\,394\,058 - 1\,092\,346,69 = 27\,301\,711,31$ Kč, tato částka neodpovídá počátečnímu stavu úvěru v roce 2028, je nižší o 6 955,94 Kč a v posledním roce by nedošlo k úplnému splacení úvěru. Roční splátka úvěru v posledním roce je o tento rozdíl navýšena. Pro další výpočty jsou z tabulky 3.3 důležité jednotlivé roční splátky úvěru a úroky.

¹⁷ Valach a kolektiv (2010, s. 494)

¹⁸ Valach a kolektiv (2010)

Tab. 3.3 Kvantifikace úroku dle umořovacího plánu

Rok	(1) Počáteční stav úvěru (Kč)	(2) Roční splátka (Kč)	(3) Roční úrok (Kč) (1)x0,04	(4) Roční úmor (Kč) (2)-(3)	(5) Konečný stav úvěru (Kč) (1)-(4)
2014	315 700 000,00	28 394 058,00	12 628 000,00	15 766 058,00	299 933 942,00
2015	299 933 942,00	28 394 058,00	11 997 357,68	16 396 700,32	283 537 241,68
2016	283 537 241,68	28 394 058,00	11 341 489,67	17 052 568,33	266 484 673,35
2017	266 484 673,35	28 394 058,00	10 659 386,93	17 734 671,07	248 750 002,28
2018	248 750 002,28	28 394 058,00	9 950 000,09	18 444 057,91	230 305 944,37
2019	230 305 944,37	28 394 058,00	9 212 237,77	19 181 820,23	211 124 124,15
2020	211 124 124,15	28 394 058,00	8 444 964,97	19 949 093,03	191 175 031,11
2021	191 175 031,11	28 394 058,00	7 647 001,24	20 747 056,76	170 427 974,36
2022	170 427 974,36	28 394 058,00	6 817 118,97	21 576 939,03	148 851 035,33
2023	148 851 035,33	28 394 058,00	5 954 041,41	22 440 016,59	126 411 018,75
2024	126 411 018,75	28 394 058,00	5 056 440,75	23 337 617,25	103 073 401,50
2025	103 073 401,50	28 394 058,00	4 122 936,06	24 271 121,94	78 802 279,55
2026	78 802 279,55	28 394 058,00	3 152 091,18	25 241 966,82	53 560 312,74
2027	53 560 312,74	28 394 058,00	2 142 412,51	26 251 645,49	27 308 667,25
2028	27 308 667,25	28 401 013,94	1 092 346,69	27 308 667,25	0,00

Dle tabulky 3.4 jsou celkové splátky úvěru ve výši 425 917 826 Kč, tzn., že celkové splátky úvěru jsou nižší, než celkové splátky leasingu o 431 500 644,40 – 425 917 826 = **5 582 818,40 Kč**.

Celková daňová úspora je v částce **55 141 387 Kč**, tzn., že celková daňová úspora z úvěru je nižší, než celková daňová úspora z leasingu o 81 985 122,44 – 55 141 387 = **26 843 735,44 Kč**.

Celkové výdaje na úvěr snižené o daňový vliv jsou v hodnotě **370 776 439 Kč**, tzn., že celkové výdaje na úvěr upravené o daňové zvýhodnění jsou vyšší, než celkové výdaje na leasing po odečtení daňového vlivu o 370 776 439 – 349 515 521,97 = **21 260 917,03 Kč**.

Z výpočtů vyplývá, že větší daňový vliv je u splátek leasingu než u úroků z úvěru a odpisů, i když jsou celkové splátky úvěru nižší než celkové splátky leasingu, po daňovém očištění je situace opačná, tedy výdaje na leasing jsou nižší než výdaje na úvěr.

b) Úrok z úvěru a odpisy

Tab. 3.4 Kvantifikace výdajů na úvěr s daňovou úsporou

Rok	(1) Roční splátka (Kč)	(2) Roční úrok (Kč)	(3) Odpisy (Kč)	(4) Celkové snížení ZD (Kč) (2)+(3)	(5) Daňová úspora (Kč) (19%z (4))	(6) Výdaj na úvěr po zdanění (Kč) (1)-(5)
2014	28 394 058	12 628 000	12 000 000	24 628 000	4 679 320	23 714 738
2015	28 394 058	11 997 358	12 000 000	23 997 358	4 559 498	23 834 560
2016	28 394 058	11 341 490	12 000 000	23 341 490	4 434 883	23 959 175
2017	28 394 058	10 659 387	12 000 000	22 659 387	4 305 284	24 088 774
2018	28 394 058	9 950 000	12 000 000	21 950 000	4 170 500	24 223 558
2019	28 394 058	9 212 238	12 000 000	21 212 238	4 030 325	24 363 733
2020	28 394 058	8 444 965	12 000 000	20 444 965	3 884 543	24 509 515
2021	28 394 058	7 647 001	12 000 000	19 647 001	3 732 930	24 661 128
2022	28 394 058	6 817 119	12 000 000	18 817 119	3 575 253	24 818 805
2023	28 394 058	5 954 041	12 000 000	17 954 041	3 411 268	24 982 790
2024	28 394 058	5 056 441	12 000 000	17 056 441	3 240 724	25 153 334
2025	28 394 058	4 122 936	12 000 000	16 122 936	3 063 358	25 330 700
2026	28 394 058	3 152 091	12 000 000	15 152 091	2 878 897	25 515 161
2027	28 394 058	2 142 413	12 000 000	14 142 413	2 687 058	25 707 000
2028	28 401 014	1 092 347	12 000 000	13 092 347	2 487 546	25 913 468
Σ	425 917 826	110 217 826	180 000 000	290 217 826	55 141 387	370 776 439

ad 3) Současná hodnota výdajů na zpětný leasing a úvěr

Důvodem pro výpočet současné hodnoty výdajů na zpětný leasing a úvěr je respektování faktoru času. Je nutné aktualizovat hodnotu celkových výdajů na obě formy financování k okamžiku, kdy se o nich společnost rozhoduje. Ta varianta financování, která bude mít nižší diskontované celkové výdaje, je pro společnost výhodnější.

Jak tvrdí Valach a kolektiv (2010, s. 434), „protože celá analýza obou forem financování vychází z peněžních toků po zdanění, použijeme pro aktualizaci úrokovou sazbu také upravenou o vliv daně. Sazba musí být stejná jak pro aktualizaci výdajů na leasing, tak i výdajů na úvěr.“

$$\text{Upravená úroková sazba} = \text{úroková sazba} \times (1 - d) \quad (3.2)$$

(d – sazba daně z příjmů právnických osob)

$$\text{Upravená úroková míra} = 0,04 \times (1 - 0,19) = 0,0324 \times 100 = 3,24\%$$

K výpočtu současných hodnot výdajů na leasing a úvěr je nutné převzít hodnoty z tabulky 3.2, výdaje na leasing po zdanění a z tabulky 3.4, výdaje na úvěr po zdanění.

Současnou hodnotu výdajů je možné spočítat podle následujícího vzorce.

$$\text{Současná hodnota výdajů} = \text{výdaj} \times \text{odúročitel} \quad (3.3)$$

$$\text{Odúročitel} = \frac{1}{(1+i)^n}^{19} \quad (3.4)$$

(i – úroková sazba, n – počet let)

V tabulce 3.5 jsou spočítané hodnoty odúročitele v jednotlivých letech podle vzorce 3.4. Podle vzorce 3.3 jsou vyčísleny současné hodnoty výdajů na leasing a současné hodnoty výdajů na úvěr v každém roce. Celkové diskontované výdaje na leasing jsou ve výši **272 767 575 Kč**, tedy jsou nižší než výdaje na leasing po zdanění o $349\,515\,522 - 272\,767\,575 = 76\,747\,947$ Kč. Celkové diskontované výdaje na úvěr jsou v částce **288 948 046 Kč**, tedy jsou nižší než výdaje na úvěr po zdanění o $370\,776\,439 - 288\,948\,046 = 81\,828\,393$ Kč. Celkové diskontované výdaje jsou nižší než celkové výdaje po odečtení daňového vlivu, protože jsou přepočítané k současnému okamžiku. Celkové výdaje na financování v době jejich počátku, tedy po zohlednění faktoru času, jsou nižší u zpětného leasingu.

¹⁹ Valach a kolektiv (2010)

Tab. 3.5 Kvantifikace diskontovaných výdajů na zpětný leasing a úvěr

Rok	(1) Výdaje na leasing po zdanění (Kč)	(2) Odúročitel (3,24%)	(3) Současná hodnota výdajů na leasing (Kč) ((1)x(2))	(4) Výdaje na úvěr po zdanění (Kč)	(5) Odúročitel (3,24%)	(6) Současná hodnota výdajů na úvěr (Kč) ((4)x(5))
2014	20 142 665	0,96862	19 510 524	23 714 738	0,96862	22 970 494
2015	23 526 633	0,93822	22 073 123	23 834 560	0,93822	22 362 026
2016	23 526 633	0,90877	21 380 398	23 959 175	0,90877	21 773 481
2017	23 526 633	0,88025	20 709 413	24 088 774	0,88025	21 204 241
2018	23 526 633	0,85263	20 059 486	24 223 558	0,85263	20 653 704
2019	23 526 633	0,82587	19 429 955	24 363 733	0,82587	20 121 292
2020	23 526 633	0,79995	18 820 181	24 509 515	0,79995	19 606 440
2021	23 526 633	0,77485	18 229 544	24 661 128	0,77485	19 108 604
2022	23 526 633	0,75053	17 657 443	24 818 805	0,75053	18 627 257
2023	23 526 633	0,72698	17 103 296	24 982 790	0,72698	18 161 887
2024	23 526 633	0,70416	16 566 540	25 153 334	0,70416	17 712 000
2025	23 526 633	0,68206	16 046 629	25 330 700	0,68206	17 277 116
2026	23 526 633	0,66066	15 543 035	25 515 161	0,66066	16 856 770
2027	23 526 633	0,63992	15 055 245	25 707 000	0,63992	16 450 513
2028	23 526 633	0,61984	14 582 764	25 913 468	0,61984	16 062 221
Σ			272 767 575			288 948 046

ad 4) Výběr varianty financování s nižšími diskontovanými výdaji

Z tabulky 3.5 a jejích údajů vyplývá, že financování zpětným leasingem je v tomto případě pro společnost výhodnější než financování úvěrem. Zpětný leasing je levnější o $288\,948\,046 - 272\,767\,575 = 16\,180\,471$ Kč, v procentním vyjádření jsou celkové diskontované výdaje na zpětný leasing o $16\,180\,471 \div 272\,767\,575 = 0,059 \times 100 = 5,9\%$ nižší než celkové diskontované výdaje na úvěr. Vedení společnosti se rozhodlo pro ekonomicky výhodnější variantu financování svých potřeb, jak bylo potvrzeno výpočty metody diskontovaných výdajů na leasing a úvěr.

3.3.2 Metoda čisté výhody leasingu

Rozhodnutí mezi leasingem a úvěrem lze také vyřešit pomocí metody čisté výhody leasingu. Metoda je zaměřena na porovnání čisté současné hodnoty investice financované úvěrem ($\check{C}_{\text{úvěr}}$) a čisté současné hodnoty investice financované leasingem ($\check{C}_{\text{leasing}}$). Když vyjde $\check{C}_{\text{leasing}} > \check{C}_{\text{úvěr}}$, potom je čistá výhoda leasingu (ČVL) pozitivní a financování leasingem je výhodnější než financování úvěrem. V případě, kdy je $\check{C}_{\text{úvěr}} > \check{C}_{\text{leasing}}$, je výhodnější financovat pomocí úvěru. (Valach a kolektiv, 2010)

Obecně lze čistou výhodu leasingu spočítat vzorcem:

$$\check{C}VL = \check{C}_{\text{leasing}} - \check{C}_{\text{úvěr}} \quad (3.5)$$

Po dosažení požadovaných veličin:

$$\check{C}VL = \sum_{n=1}^N \frac{(T_n - N_n)(1-d) - L_n(1-d)}{(1+i)^n} - \left[\sum_{n=1}^N \frac{(T_n - N_n - O_n)(1-d) + O_n}{(1+i)^n} - K \right] \quad (3.6)$$

(T_n – tržby z investice v jednotlivých letech, N_n – náklady na výrobu bez odpisů v jednotlivých letech, O_n – odpisy v jednotlivých letech, n – jednotlivá léta životnosti, N – doba životnosti, i – úrokový koeficient, upravený o vliv daně, d – daňový koeficient, K – kapitálový výdej)

Po úpravách je finální vzorec čisté výhody leasingu následující:

$$\check{C}VL = K - \sum_{n=1}^N \frac{L_n(1-d) + d O_n}{(1+i)^n} \quad (3.7)$$

(K – kapitálový výdej, N – doba životnosti, n – jednotlivá léta životnosti, L_n – leasingové splátky v jednotlivých letech, d – daňový koeficient, O_n – odpisy v jednotlivých letech, i – úrokový koeficient, upravený o vliv daně)

Pokud je $K >$ součet diskontovaných leasingových splátek snížených o vliv daně z příjmů právnických osob a zvýšených o odpisový daňový štít v každém roce životnosti, potom je čistá výhoda leasingu pozitivní a financování leasingem je výhodnější než úvěrem. V opačném případě je výhodnější využít úvěrové financování. Výsledek metody čisté výhody leasingu by se měl rovnat rozdílu celkových výsledků metody diskontovaných výdajů na leasing a úvěr (Valach a kolektiv, 2010).

Parametry pro případovou studii společnosti jsou následující:

- 1) kapitálový výdaj je 315 700 000 Kč,
- 2) doba životnosti je 15 let,
- 3) leasingová splátka v roce 2014 je podle leasingové smlouvy 3 552 498,23 + $(3 \times 7\,104\,996,45) = \mathbf{24\,867\,487,58\,Kč}$, od 1. 1. 2015 je roční leasingová splátka podle navýšení uvedeném v leasingové smlouvě $7\,261\,306,38 \times 4 = \mathbf{29\,045\,225,49\,Kč}$,
- 4) daňový koeficient je $19\% \div 100 = \mathbf{0,19}$, tedy aktuální sazba daně z příjmů právnických osob v % podle zákona o daních z příjmů vydělená stem,
- 5) odpisy jsou **12 000 000 Kč** ročně,
- 6) úrokový koeficient, upravený o vliv daně je $0,04 \times (1 - 0,19) = \mathbf{0,0324}$.

$\check{C}VL =$

$$\begin{aligned}
 &315\,700\,000 - \frac{24\,867\,487,58 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^1} - \\
 &\frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^2} - \frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^3} - \\
 &\frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^4} - \frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^5} - \\
 &\frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^6} - \frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^7} - \\
 &\frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^8} - \frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^9} - \\
 &\frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^{10}} - \frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^{11}} - \\
 &\frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^{12}} - \frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^{13}} - \\
 &\frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^{14}} - \frac{29\,045\,225,49 (1-0,19) + (0,19 \times 12\,000\,000)}{(1+0,0324)^{15}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \check{C}VL = &315\,700\,000 - 21\,718\,970,30 - 24\,212\,261,07 - 23\,452\,403,20 - 22\,716\,392,10 \\
 &- 22\,003\,479,37 - 21\,312\,940,11 - 20\,644\,072,17 - 19\,996\,195,44 \\
 &- 19\,368\,651,14 - 18\,760\,801,18 - 18\,172\,027,49 - 17\,601\,731,39 \\
 &- 17\,049\,333,00 - 16\,514\,270,64 - 15\,996\,000,23
 \end{aligned}$$

$$\check{C}VL = \mathbf{16\,180\,471,17}$$

Čistá výhoda leasingu je pozitivní, ve výši **16 180 471,17 Kč** a tzn., že výhodnější financování je v tomto případě zpětným leasingem. Výsledek se shoduje s rozdílem celkových výsledků metody diskontovaných výdajů na leasing a úvěr, který je ve výši 16 180 471 Kč. Drobná odchylka 0,17 Kč je způsobena zaokrouhlováním.

3.3.3 Horizontální a vertikální analýza účetních výkazů

Pro posouzení hodnot z účetních výkazů a jejich změn v časovém období je vhodné využití horizontální analýzy. Předmětem horizontální analýzy mohou být položky aktiv a pasiv, nákladů, výnosů a zisku a položky výkazu o peněžních tocích. Porovnáním změn údajů v časové řadě můžeme získat informace o dlouhodobých trendech významných účetních položek (Dluhošová a kolektiv, 2010).

$$\text{Absolutní změna} = Ukazatel_t - Ukazatel_{t-1} \quad (3.8)$$

$$\% \text{ změna} = (\text{Absolutní změna} \times 100) / Ukazatel_{t-1} \quad (3.9)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 68)

Za pomoci vertikální analýzy můžeme zkoumat, jak se podílí jednotlivé položky účetních výkazů k jedné souhrnné základně, vyjádřené jako 100 % celek. Souhrnnou základnou může být např. celková výše aktiv nebo pasiv, celkové náklady, výnosy nebo celkové peněžní toky a jiné (Knápková a kolektiv, 2013).

$$\text{Podíl na celku} = \frac{Ukazatel_i}{\sum Ukazatel_i} \quad (3.10)$$

Zdroj: Dluhošová a kolektiv, 2010

Smyslem horizontální a vertikální analýzy účetních výkazů společnosti je porovnání a zhodnocení významných účetních položek, které byly ovlivněny prodejem budovy a pozemků a zpětným leasingem. Srovnání údajů je za čtyři hospodářské roky, kdy v posledním roce došlo k transakci prodeje a zpětného leasingu. Hospodářský rok začíná 1.6.20xx a končí 31.5.20xx, proto se v záhlaví, v jednotlivých tabulkách objevují roky 2010/2011-2013/2014. Údaje a číselná data jsou čerpána z výročních zpráv 2010/11 – 2013/14. Všechny tabulky jsou pro potřeby horizontální a vertikální analýzy zpracovány v programu MS Excel.

Analýzou aktiv společnosti jsou porovnávány významné finanční položky složek majetku společnosti a jejich změny zapříčiněné prodejem budovy a zpětným leasingem. Z tabulky 3.6 Horizontální analýzy aktiv společnosti, hodnota dlouhodobého majetku se v letech postupně snižovala vlivem odpisů. V posledním roce se hodnota snížila rapidně vlivem prodeje budovy a pozemků. Oběžná aktiva vykazují stálý nárůst především v oblasti zásob a pohledávek, který byl způsoben rozšířením výroby o nové výrobky a zvyšujícím se počtem zakázek. Nejdůležitější změnou je pokles hodnoty dlouhodobého majetku z původních 348 711 000 Kč na 19 552 000 Kč z důvodu jeho prodeje.

Tab. 3.6 Horizontální analýza aktiv společnosti

v tis. Kč	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
AKTIVA CELKEM	649 205,00	668 337,00	713 131,00	807 390,00
Dlouhodobý majetek	348 711,00	309 512,00	283 644,00	19 552,00
DHM	348 711,00	309 512,00	283 644,00	19 552,00
DNH	0,00	0,00	0,00	0,00
DFM	0,00	0,00	0,00	0,00
Oběžná aktiva	295 737,00	355 175,00	425 795,00	782 880,00
Zásoby	189 847,00	215 702,00	176 022,00	276 313,00
Pohledávky	91 708,00	124 809,00	246 495,00	493 118,00
KFM	14 182,00	14 664,00	3 278,00	13 449,00
Časové rozlišení aktiv	4 757,00	3 650,00	3 692,00	4 958,00

Z tabulky 3.7 Absolutní změna dlouhodobého majetku, mezi léty 2012/13 a 2013/14 došlo ke snížení dlouhodobého majetku o 264 092 000 Kč z důvodu převyšujícího vlivu prodeje budovy a pozemků nad investicemi do dlouhodobého majetku.

Tab. 3.7 Absolutní změna dlouhodobého majetku

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Dlouhodobý majetek	-39 199,00	-25 868,00	-264 092,00

V procentním vyjádření je změna dlouhodobého majetku mezi léty 2012/13 a 2013/14 ve výši 93,11 % dle tabulky 3.8 Procentní změna dlouhodobého majetku.

Tab. 3.8 Procentní změna dlouhodobého majetku

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Dlouhodobý majetek	-11,24%	-8,36%	-93,11%

Z tabulky 3.10 Vertikální analýzy aktiv společnosti, v letech 2010/11 až 2012/13, tedy do roku, ve kterém došlo k prodeji budovy a pozemků leasingové společnosti, byl dlouhodobý majetek ve společnosti zastoupen cca 40 – 50 % na celkových aktivech. V roce 2013/14, po transakci prodeje a zpětného leasingu se dlouhodobý majetek podílel na celku už pouze 2,42 %. Oběžná aktiva mají rostoucí tendenci a v roce transakce prodeje budovy a pozemků vzrostla skokem na 96,96 % z celkových aktiv.

Tab. 3.9 Vertikální analýza aktiv společnosti

v tis. Kč	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
AKTIVA CELKEM	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Dlouhodobý majetek	53,71%	46,31%	39,77%	2,42%
DHM	53,71%	46,31%	39,77%	2,42%
DNH	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
DFM	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Oběžná aktiva	45,55%	53,14%	59,71%	96,96%
Zásoby	29,24%	32,27%	24,68%	34,22%
Pohledávky	14,13%	18,67%	34,57%	61,08%
KFM	2,18%	2,19%	0,46%	1,67%
Časové rozlišení aktiv	0,73%	0,55%	0,52%	0,61%

Z tabulky 3.10 Absolutní změny oběžných aktiv, v letech 2010/11 až 2012/13 ve společnosti docházelo k růstu oběžných aktiv o v průměru 7 % ročně. Mezi léty 2012/13 a 2013/14 oběžná aktiva vzrostla na podílu celkových aktiv o 37,26 %.

Tab. 3.10 Absolutní změna oběžných aktiv v procentech na celku

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Oběžná aktiva	7,59%	6,56%	37,26%

Analýzou pasiv společnosti jsou porovnávány významné finanční položky složek zdrojů krytí majetku společnosti a jejich změny zapříčiněné prodejem budovy a zpětným leasingem. Vlastní kapitál se každoročně od roku 2012/13 zvyšuje a základní kapitál se v jednotlivých letech nemění, tzn., že společnost je v posledních 2 letech trvale zisková. Společnost se rozvíjí, získává stále větší počet zakázek a to má za následek rostoucí výsledek hospodaření běžného účetního období od roku 2012/2013. V roce 2013/14 ke zvýšení výsledku hospodaření běžného účetního období přispěl zisk z prodeje budovy a pozemků, který byl ve výši 38 632 000 Kč. Dlouhodobé závazky se v roce 2011/2012 zvýšily o úvěr od mateřské společnosti ve výši 107 238 000 Kč, který byl postupně snižován úhradami. V posledním roce

došlo k jeho splacení z výtěžku prodeje budovy a pozemků leasingové společnosti dle tabulky 3.11 Horizontální analýza pasiv společnosti.

Tab. 3.11 Horizontální analýza pasiv společnosti

v tis. Kč	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
PASIVA CELKEM	649 205,00	668 337,00	713 131,00	807 390,00
Vlastní kapitál	337 640,00	223 882,00	240 678,00	279 310,00
Základní kapitál	187 800,00	187 800,00	187 800,00	187 800,00
Kapitálové fondy	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezervní fondy	7 460,00	8 328,00	8 890,00	9 730,00
Výsledek hospodaření min. let	125 022,00	16 512,00	27 192,00	43 148,00
Výsledek hospodaření běžného úč. období	17 358,00	11 242,00	16 796,00	38 632,00
Cizí zdroje	311 565,00	444 455,00	472 453,00	528 080,00
Rezervy	378,00	1 001,00	1 643,00	1 362,00
Dlouhodobé závazky	18 282,00	123 534,00	109 225,00	1 921,00
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	107 238,00	94 677,00	0,00
Odložený daňový závazek	18 282,00	16 296,00	14 548,00	1 921,00
Krátkodobé závazky	292 905,00	319 920,00	361 585,00	524 797,00
Bankovní úvěry a výpomoci	0,00	0,00	0,00	0,00
Časové rozlišení pasiv	9 948,00	0,00	0,00	0,00

Mezi léty 2011/12 až 2013/14 docházelo k růstu vlastního kapitálu o 38 632 000 Kč a výsledku hospodaření běžného účetního období o 21 836 000 Kč. Mezi léty 2012/13 a 2013/14 došlo k úhradě 94 677 000 Kč za úvěr poskytnutý mateřskou společností a byl splacen do nuly, dle tabulky 3.12 Absolutní změna vybraných položek pasiv.

Tab. 3.12 Absolutní změna vybraných položek pasiv

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Vlastní kapitál	-113 758,00	16 796,00	38 632,00
Výsledek hosp. běž. účetního období	-6 116,00	5 554,00	21 836,00
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	107 238,00	-12 561,00	-94 677,00

Vlastní kapitál i výsledek hospodaření běžného účetního období od roku 2011/2012 mají vzrůstovou tendenci. Výsledek hospodaření běžného účetního období se zvýšil mezi léty 2012/13 a 2013/14 o 130,01 %. Příčinou bylo zavedení nových výrobků, růst zakázek a tržeb a také transakce prodeje budovy a pozemků, která není v běžných letech standardní operací. Naopak dlouhodobý úvěr od mateřské společnosti klesl o 100 %, dle tabulky 3.13 Procentní změna vybraných položek pasiv.

Tab. 3.13 Procentní změna vybraných položek pasiv

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Vlastní kapitál	-33,69%	7,50%	16,05%
Výsledek hosp. běž. účetního období	-35,23%	49,40%	130,01%
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	100,00%	-11,71%	-100,00%

Vertikální analýzou pasiv společnosti, podle tabulky 3.14, bylo zjištěno, že podíl vlastního kapitálu a cizích zdrojů na celkových pasivech je od roku 2011/2012 stabilní cca 1:2. Výsledek hospodaření meziročně od roku 2012/13 roste na podílu celkových pasiv. Dlouhodobé závazky byly tvořeny úvěrem od mateřské společnosti, který byl v roce 2013/2014 splacen a podíl se nyní 0 % na celku pasiv. Dlouhodobé závazky tvoří v posledním roce již nepatrnou část na celkových pasivech v podobě odloženého daňového závazku ve výši 0,24 %. Většina krátkodobých závazků je tvořena závazky z obchodních vztahů a společnost nemá žádné bankovní úvěry.

Tab. 3.14 Vertikální analýza pasiv společnosti

v tis. Kč	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
PASIVA CELKEM	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Vlastní kapitál	52,01%	33,50%	33,75%	34,59%
Základní kapitál	28,93%	28,10%	26,33%	23,26%
Kapitálové fondy	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Rezervní fondy	1,15%	1,25%	1,25%	1,21%
Výsledek hospodaření min. let	19,26%	2,47%	3,81%	5,34%
Výsledek hospodaření běžného úč. období	2,67%	1,68%	2,36%	4,78%
Cizí zdroje	47,99%	66,50%	66,25%	65,41%
Rezervy	0,06%	0,15%	0,23%	0,17%
Dlouhodobé závazky	2,82%	18,48%	15,32%	0,24%
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00%	16,05%	13,28%	0,00%
Odložený daňový závazek	2,82%	2,44%	2,04%	0,24%
Krátkodobé závazky	45,12%	47,87%	50,70%	65,00%
Bankovní úvěry a výpomoci	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Časové rozlišení pasiv	1,53%	0,00%	0,00%	0,00%

Vlastní kapitál a výsledek hospodaření běžného účetního období vykazují v letech 2011/12 až 2013/14 stabilní růst. Dlouhodobý závazek vůči mateřské společnosti postupně klesal až do nuly. Krátkodobé závazky, převážně z obchodních vztahů se mezi rokem 2012/13 a 2013/14 zvýšily o 14,3 % z důvodu zvýšení výrobních a provozních nákladů společnosti dle tabulky 3.15 Absolutní změna vybraných pasiv v procentech na celku.

Tab. 3.15 Absolutní změna vybraných pasiv v procentech na celku

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Vlastní kapitál	-18,51%	0,25%	0,84%
Výsledek hosp. běž. účetního období	-0,99%	0,67%	2,43%
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	16,05%	-2,77%	-13,28%
Krátkodobé závazky	2,75%	2,84%	14,30%

Analýzou výnosů společnosti jsou porovnávány významné finanční položky složek výnosů společnosti a jejich změny zapříčiněné prodejem budovy a zpětným leasingem. Z tabulky 3.16 a výsledků horizontální analýzy výnosů společnosti je patrné, že tržby za prodej vlastních výrobků a služeb meziročně plynule rostou a mezi léty 2012/13 a 2013/14 vzrostly skokem o 674 841 000 Kč. Příčinou tohoto růstu bylo zavedení nového výrobku do výroby, jímž se stala televize BeoVision Avant. Na růstu celkových výkonů se v roce 2013/14 podílely i tržby z prodeje dlouhodobého majetku, tedy budovy a pozemků společnosti, které vynesly 315 700 000 Kč.

Tab. 3.16 Horizontální analýza výnosů společnosti

(v tis. Kč)	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Tržby za prodej zboží	0,00	0,00	0,00	0,00
Výkony	980 178,00	1 040 484,00	1 118 634,00	1 816 980,00
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	977 745,00	1 045 926,00	1 122 908,00	1 797 749,00
Změna stavu zásob	2 433,00	-5 442,00	-4 374,00	19 231,00
Aktivace	0,00	0,00	0,00	0,00
Tržby z prodeje DM a materiálu	11 312,00	39 594,00	21 222,00	318 232,00
Tržby z prodeje DM	0,00	33 394,00	0,00	315 700,00
Tržby z prodeje materiálu	11 312,00	6 200,00	21 222,00	2 532,00
Ostatní provozní výnosy	18 408,00	27 194,00	16 019,00	12 223,00
Tržby z prodeje CP	0,00	0,00	0,00	0,00
Výnosy z DFM	0,00	0,00	0,00	0,00
Výnosové úroky	114,00	96,00	623,00	1 002,00
Ostatní finanční výnosy	23 443,00	14 435,00	40 936,00	37 354,00
Mimořádné výnosy	0,00	0,00	0,00	0,00
VÝNOSY CELKEM	1 033 455,00	1 121 803,00	1 197 434,00	2 185 791,00

Mezi léty 2012/13 a 2013/14 došlo k růstu tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb o 674 841 000 Kč, tržby z prodeje dlouhodobého majetku vzrostly o 315 700 000 Kč a celkové výnosy byly v 2013/14 o 988 357 000 Kč vyšší než roce 2012/13 dle tabulky 3.17 Absolutní změna vybraných výnosů.

Tab. 3.17 Absolutní změna vybraných výnosů

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	68 181,00	76 982,00	674 841,00
Tržby z prodeje DM	33 394,00	-33 394,00	315 700,00
VÝNOSY CELKEM	88 348,00	75 631,00	988 357,00

Z tabulky 3.18 Procentní změna vybraných výnosů je zřejmé, že tržby za prodej vlastních výrobků a služeb meziročně rostly o v průměru 7 %. Mezi léty 2012/13 a 2013/14 došlo k růstu o 60,1 % vlivem nárůstu počtu zakázek a celkové výnosy byly vyšší o 82,54 %.

Tab. 3.18 Procentní změna vybraných výnosů

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	6,97%	7,36%	60,10%
Tržby z prodeje DM	100,00%	-100,00%	100,00%
VÝNOSY CELKEM	8,55%	6,74%	82,54%

Z tabulky 3.19 Vertikální analýza výnosů společnosti je zřejmé, že na celkových výnosech se tržby za prodej vlastních výrobků a služeb v jednotlivých letech podílely přibližně 94 %, v posledním roce je to podíl pouze 82 %. Příčinou byl prodej budovy a pozemků společnosti v roce 2013/14, kde se tržby z prodeje dlouhodobého majetku podílely 14,4 % na celkových výnosech společnosti.

Tab. 3.19 Vertikální analýza výnosů společnosti

(v tis. Kč)	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Tržby za prodej zboží	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Výkony	94,84%	92,75%	93,42%	83,13%
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	94,61%	93,24%	93,78%	82,25%
Změna stavu zásob	0,24%	-0,49%	-0,37%	0,88%
Aktivace	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tržby z prodeje DM a materiálu	1,09%	3,53%	1,77%	14,56%
Tržby z prodeje DM	0,00%	2,98%	0,00%	14,44%
Tržby z prodeje materiálu	1,09%	0,55%	1,77%	0,12%
Ostatní provozní výnosy	1,78%	2,42%	1,34%	0,56%
Tržby z prodeje CP	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Výnosy z DFM	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Výnosové úroky	0,01%	0,01%	0,05%	0,05%
Ostatní finanční výnosy	2,27%	1,29%	3,42%	1,71%
Mimořádné výnosy	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VÝNOSY CELKEM	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Mezi léty 2012/13 a 2013/14 klesly tržby za prodej vlastních výrobků a služeb o 11,5 % a naopak tržby z prodeje dlouhodobého majetku rostly o 14,4 % na podílu celkových výnosů společnosti, dle tabulky 3.20 Absolutní změna vybraných výnosů v procentech na celku.

Tab. 3.20 Absolutní změna vybraných výnosů v procentech na celku

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	-1,37%	0,54%	-11,53%
Tržby z prodeje DM	2,98%	-2,98%	14,44%

Analýzou nákladů společnosti jsou porovnávány významné finanční položky složek nákladů společnosti a jejich změny zapříčiněné prodejem budovy a zpětným leasingem. V tabulce 3.21 Horizontální analýza nákladů společnosti je možné sledovat výkonovou spotřebu a její plynulý růst. V roce 2013/14 výkonová spotřeba rostla skokem o 675 426 000 Kč a její příčinou bylo zvýšení nákladů na novou výrobu. Nestandardními náklady byla zůstatková cena dlouhodobého majetku ve výši 254 539 000 Kč, která se také významně podílela na zvýšení celkových nákladů společnosti, které byly v roce transakce prodeje budovy a pozemků ve výši 2 136 050 000 Kč.

Tab. 3.21 Horizontální analýza nákladů společnosti

(v tis. Kč)	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Výkonová spotřeba	823 486,00	880 418,00	955 945,00	1 631 371,00
Spotřeba materiálu a energie	787 138,00	844 445,00	906 778,00	1 529 984,00
Služby	36 348,00	35 971,00	49 169,00	101 387,00
Osobní náklady	85 567,00	92 391,00	78 996,00	141 857,00
Daně a poplatky	386,00	111,00	304,00	12 928,00
Odpisy DHM a DNM	41 763,00	33 474,00	26 598,00	17 654,00
ZC prodaného DM a mat.	11 312,00	28 643,00	17 804,00	256 663,00
ZC prodaného DM	0,00	5 829,00	0,00	254 539,00
Prodaný materiál	11 312,00	22 814,00	17 804,00	2 124,00
Změna stavu rezerv,...(provozní)	575,00	623,00	642,00	-281,00
Ostatní provozní náklady	18 717,00	8 317,00	17 864,00	14 641,00
Nákladové úroky	15 834,00	10 425,00	11 599,00	6 061,00
Ostatní finanční náklady	13 607,00	28 427,00	42 257,00	55 156,00
Mimořádné náklady	0,00	0,00	0,00	0,00
NÁKLADY CELKEM	1 011 247,00	1 082 829,00	1 152 009,00	2 136 050,00

Výkonová spotřeba rostla meziročně v letech 2010/11 – 2012/13 v průměru o 70 000 000 Kč, mezi léty 2012/13 a 2013/14 vzrostla o 675 426 000 Kč. Zůstatková cena dlouhodobého majetku vzrostla mezi posledními dvěma roky o 254 539 000 Kč a celkové náklady o 984 041 000 Kč dle tabulky 3.22 Absolutní změna vybraných nákladů.

Tab. 3.22 Absolutní změna vybraných nákladů

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Výkonová spotřeba	56 932,00	75 527,00	675 426,00
ZC prodaného DM	5 829,00	-5 829,00	254 539,00
NÁKLADY CELKEM	71 582,00	69 180,00	984 041,00

V procentním vyjádření výkonová spotřeba rostla v průměru o 7,7 % a mezi léty 2012/13 a 2013/14 rostla o 70 %. Celkové náklady mezi posledními dvěma roky rostly o 85 %, dle tabulky 3.23 Procentní změna vybraných nákladů.

Tab. 3.23 Procentní změna vybraných nákladů

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Výkonová spotřeba	6,91%	8,58%	70,66%
ZC prodaného DM	100,00%	-100,00%	100,00%
NÁKLADY CELKEM	7,08%	6,39%	85,42%

Z údajů vertikální analýzy nákladů, podle tabulky 3.24, je zřejmé, že výkonová spotřeba se na celkových nákladech společnosti podílela v průměru 82 %. V roce 2013/14 to byl pouze podíl 76 %. Zdůvodněním pro tento pokles je růst zůstatkové ceny dlouhodobého majetku, která se na celkových nákladech podílela téměř 12 %.

Tab. 3.24 Vertikální analýza nákladů společnosti

(v tis. Kč)	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Výkonová spotřeba	81,43%	81,31%	82,98%	76,37%
Spotřeba materiálu a energie	77,84%	77,99%	78,71%	71,63%
Služby	3,59%	3,32%	4,27%	4,75%
Osobní náklady	8,46%	8,53%	6,86%	6,64%
Daně a poplatky	0,04%	0,01%	0,03%	0,61%
Odpisy DHM a DNM	4,13%	3,09%	2,31%	0,83%
ZC prodaného DM a mat.	1,12%	2,65%	1,55%	12,02%
ZC prodaného DM	0,00%	0,54%	0,00%	11,92%
Prodaný materiál	1,12%	2,11%	1,55%	0,10%
Změna stavu rezerv,...(provozní)	0,06%	0,06%	0,06%	-0,01%
Ostatní provozní náklady	1,85%	0,77%	1,55%	0,69%
Nákladové úroky	1,57%	0,96%	1,01%	0,28%
Ostatní finanční náklady	1,35%	2,63%	3,67%	2,58%
Mimořádné náklady	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
NÁKLADY CELKEM	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Výkonová spotřeba mezi léty 2012/13 a 2013/14 klesla o 6,6 % a naopak zůstatková cena dlouhodobého majetku rostla o téměř 12 %, jak zobrazuje tabulka 3.25 Absolutní změna vybraných nákladů v procentech na celku.

Tab. 3.25 Absolutní změna vybraných nákladů v procentech na celku

v tis. Kč	2010/11 - 2011/12	2011/12 - 2012/13	2012/13 - 2013/14
Výkonová spotřeba	-0,13%	1,67%	-6,61%
ZC prodaného DM	0,54%	-0,54%	11,92%

Analýzou peněžních toků společnosti jsou porovnávány významné finanční položky složek peněžních toků společnosti a jejich změny zapříčiněné prodejem budovy a zpětným leasingem. V tabulce 3.26 jsou výsledky horizontální analýzy peněžních toků společnosti. V roce 2013/14 vykazují položky čistých peněžních toků z investiční činnosti a finanční činnosti významné částky. Čisté peněžní toky z investiční činnosti byly 277 730 000 Kč a hlavní příčinou byl prodej budovy a pozemků společnosti. Čisté peněžní toky z finanční činnosti byly -241 210 000 Kč, kde hlavní příčinou bylo splacení úvěru od mateřské

společnosti a poskytnutí půjčky mateřské společnosti. Čisté zvýšení peněžních prostředků bylo v roce 2013/14 o 10 171 000 Kč a konečný stav peněžních prostředků byl v roce operace prodeje budovy a pozemků a zpětného leasingu 13 449 000 Kč.

Tab. 3.26 Horizontální analýza peněžních toků společnosti

v tis. Kč	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Stav PP a pen. ekvivalentů na začátku úč. období	42 204,00	14 182,00	14 664,00	3 278,00
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	9 511,00	43 981,00	52 853,00	-26 349,00
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-1 690,00	6 194,00	-107,00	277 730,00
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-35 843,00	-49 693,00	-64 132,00	-241 210,00
Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-28 022,00	482,00	-11 386,00	10 171,00
Stav PP a pen. ekvivalentů na konci úč. období	14 182,00	14 664,00	3 278,00	13 449,00

3.3.4 Poměrové ukazatele bez aktivace a s aktivací leasingu do rozvahy

Podle české účetní legislativy nejsou závazky z leasingu zahrnuty v cizích zdrojích a majetek pořízený formou finančního leasingu není vykazován v aktivech podniku. Tyto nedostatky řeší např. Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS). Nezahrnutý leasing v rozvaze má za následky zkreslující výsledky finanční analýzy. Eliminovat tyto jevy můžeme aktivací leasingu do rozvahy, tzn., že o sumu leasingových splátek zvýšíme závazky a najatý majetek vykážeme v aktivech společnosti (Knápková a kolektiv, 2013).

„Mařík a Maříková (2005) nabízejí tyto možnosti, jak to udělat:

- *Do aktiv započíst tržní hodnotu sníženou o odpisy. V pasivech se vykazuje zůstatek závazku podle splátkového kalendáře (umořovacího plánu).*
- *Do aktiv započíst hodnotu leasingového předmětu sníženého o odpisy. Zůstatková cena se uvede i v pasivech jako závazek. Hodnota pronajatého aktiva tedy bude stejná jako leasingový závazek ve všech obdobích, a nikoli jen na začátku leasingové smlouvy.*

- *Aktiva i pasiva zvýšit o současnou hodnotu leasingových splátek. Diskontní míra se stanoví na úrovni nákladů na cizí kapitál s obdobnou dobou splatnosti, jako je délka leasingové smlouvy, při obdobném riziku. Aktivní i pasivní položka bude mít vždy stejnou výši“, jak tvrdí Knápková a kolektiv (2013, s. 141).*

Mezi základní poměrové ukazatele patří ukazatele rentability, likvidity, aktivity a zadluženosti.

Rentabilita znamená výnosnost vloženého kapitálu. Rentabilitou je poměřována a zkoumána schopnost společnosti tvořit nové zdroje a slouží k posouzení zhodnocení vložených finančních prostředků do investic. Data pro analýzu jsou čerpána z rozvahy a výkazu zisků a ztrát. Obecný výpočet rentability je dán poměrem zisku a kapitálu. Pro ziskové společnosti je charakteristické, že ukazatelé rentability mají rostoucí trend (Dluhošová a kol., 2010).

$$\textbf{Rentabilita vlastního kapitálu (ROE – Return On Equity)} = \frac{\text{Čistý zisk}}{\text{Vlastní kapitál}} \quad (3.11)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 100)

Rentabilita vlastního kapitálu vyjadřuje výnosnost kapitálu, který do společnosti vložili její vlastníci. Uspokojivý výsledek ukazatele je několik procent nad průměrným procentem dlouhodobých vkladů. Prémie a riziko je kladným rozdílem mezi rentabilitou a úročením vkladů. Je to odměna pro vlastníky, kteří svým investováním do společnosti podstupují riziko. Výsledky ukazatelů rentability je nutné porovnávat v delším časovém období.

$$\textbf{Rentabilita celkového kapitálu (ROA – Return On Assets)} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Aktiva}} \quad (3.12)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 99)

Ukazatel ROA měří výkonnost neboli výrobní sílu společnosti. Při výpočtu je použit EBIT, kterým je měřena výkonnost společnosti bez vlivu daňového a úvěrového zatížení.

$$\textbf{Rentabilita tržeb (ROS – Return On Sales)} = \frac{\text{Zisk}}{\text{Tržby}} \quad (3.13)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 98)

Pro výpočet lze použít zisk před zdaněním (EBT) nebo po zdanění (EAT) anebo EBIT (zisk před odečtením úroků a daní). Ukazatelem je vyjádřena zisková marže, tedy úspěšnost podnikání. Výsledná hodnota je porovnávána s hodnotami podobných společností. Ukazatelem nám říká, kolik zisku připadá na 1 Kč tržeb (Knápková a kolektiv, 2013).

Likvidita znamená schopnost společnosti uhradit své závazky a ukazatel měří krátkodobou finanční stabilitu společnosti. Obecně se ukazatel skládá z poměru, čím je možné zaplatit (v čitateli), a co je třeba zaplatit (ve jmenovateli). V čitateli jsou dosazovány různé položky oběžného majetku, které mají různou dobu likvidnosti (schopnosti přeměnit se na hotovost). Ve jmenovateli jsou krátkodobé závazky, úvěry a finanční výpomoci. Připočteny jsou i anuity dlouhodobých úvěrů splatných do 1 roku a závazky z leasingu (Petřík, 2009).

$$\textbf{Běžná likvidita} = \frac{\textit{Oběžná aktiva}}{\textit{Krátkodobé cizí zdroje}} \quad (3.14)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 91)

Ukazatel nám říká, kolikrát pokrývá oběžný majetek krátkodobé cizí zdroje. Zohledněna by měla být struktura zásob a jejich ocenění. Zásoby, které jsou neprodejné, je nutné z výpočtu odečíst. Důležitá je struktura pohledávek a pohledávky po splatnosti a nedobytné by neměli být zahrnuty do výpočtu. Optimální hodnota ukazatele je mezi 1,5 – 2,5. Likvidita společnosti je riziková, je-li hodnota rovna 1 a méně. Hodnota vyšší než 2,5 říká, že společnost má příliš vysoký čistý pracovní kapitál a její financování je drahé.

$$\textbf{Pohotová likvidita} = \frac{\textit{Krátkodobé pohledávky} + \textit{krátkodobý finanční majetek}}{\textit{Krátkodobé cizí zdroje}} \quad (3.15)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 92)

Optimální hodnota ukazatele je mezi 1 – 1,5. Hodnota je závislá na typu činnosti společnosti a odvětví. Je-li hodnota nižší než 1, musí společnost spoléhat na prodeje svých zásob. V čitateli jsou vyčísleny především hotovostní peníze a peníze na účtech, cenné papíry určené k obchodování a pohledávky upravené o oprávky k pohledávkám. Důležité je i sledování ukazatele v časovém období. Dochází-li k růstu, pak společnost vylepšuje svou platební schopnost.

$$\textbf{Hotovostní likvidita} = \frac{\textit{Krátkodobý finanční majetek}}{\textit{Krátkodobé cizí zdroje}} \quad (3.16)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 92)

Optimální hodnota ukazatele je mezi 0,2 – 0,5. Vysoké hodnoty hotovostní likvidity ukazují netransparentní využívání finančních prostředků. Mezi krátkodobý finanční majetek patří především peníze v pokladně a na účtech, šeky a směnečné pohledávky (Dluhošová a kol., 2010; Knápková a kolektiv, 2013).

Analýza zadluženosti posuzuje, jakými zdroji jsou financována aktiva společnosti, jaké riziko společnost nese financováním cizími zdroji. Čím víc je společnost zadlužena, tím větší riziko nese. Určitý stupeň zadlužení má pozitivní stránku, protože cizí zdroje jsou levnější než vlastní (úroky – daňový štít). Každá společnost usiluje o optimální složení svých vlastních a cizích zdrojů krytí (Knápková a kolektiv, 2013).

$$\text{Celková zadluženost} = \frac{\text{Cizí zdroje}}{\text{Aktiva celkem}} \quad (3.17)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 85)

Celková zadluženost je obecným ukazatelem zadluženosti a jeho přiměřená hodnota je mezi 30 – 60 %. U zadluženosti je nezbytné posuzovat také odvětví, ve kterém společnost podniká a platební schopnost.

$$\text{Krytí dlouh. majetku dlouh. zdroji} = \frac{\text{Vlastní kapitál} + \text{dlouh. cizí zdroje}}{\text{Dlouhodobý majetek}} \quad (3.18)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 88)

V případě ukazatele krytí dlouhodobého majetku dlouhodobými zdroji platí základní pravidlo financování, tedy dlouhodobý majetek je kryt dlouhodobými zdroji. Je-li výsledná hodnota ukazatele menší než 1, společnost kryje dlouhodobý majetek částečně krátkodobými zdroji, společnost je podkapitalizována a její financování má agresivní charakter. Vysoká hodnota ukazatele říká, že dlouhodobé zdroje kryjí krátkodobé závazky, společnost je překapitalizována, má vysoký podíl čistého pracovního kapitálu na oběžném majetku a její financování je konzervativní a zbytečně drahé. Neutrální charakter financování spočívá v přiměřeném krytí dlouhodobého majetku dlouhodobými zdroji a v optimální výši čistého pracovního kapitálu k řízení oběžného majetku a krátkodobých závazků.

$$\text{Krytí dlouhodobého majetku VK} = \frac{\text{Vlastní kapitál}}{\text{Dlouhodobý majetek}} \quad (3.19)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 87)

Je-li výsledná hodnota ukazatele 1 a vyšší, potom společnost využívá dlouhodobého kapitálu i ke krytí oběžného majetku. Společnost upřednostňuje stabilitu před výnosem. Ukazatele aktivity jsou charakteristické svou relativní vázaností kapitálu v aktivech. Měří podnikovou schopnost správně využívat vložené prostředky. Vyjadřují se obratem jednotlivých aktiv nebo pasiv, nebo dobou obratu položek rozvahy. Ukazatele aktivity jsou používány k řízení aktiv ve společnosti (Dluhošová a kol., 2010).

$$\text{Obrat aktiv} = \frac{\text{Tržby}}{\text{Aktiva}} \quad (3.20)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 103)

Obecně je výhodné, když má ukazatel co největší hodnotu. Minimální hodnota by měla být 1. Nízká hodnota znamená neefektivní využívání majetku společnosti. Místo tržeb je možné použít hodnotu výnosů. Položka aktiv je dosazována v čisté (netto) hodnotě.

$$\text{Obrat dlouhodobého majetku} = \frac{\text{Tržby}}{\text{Dlouhodobý majetek}} \quad (3.21)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv (2013, s. 104)

Ukazatel posuzuje pouze využití dlouhodobého (investičního) majetku společnosti. Vliv na výsledek má odepsanost dlouhodobých aktiv. Lepšího výsledku dosahuje firma při stejných tržbách, ale s vyšším odepsáním majetku. Při pořízení majetku na leasing je ukazatel obratu aktiv významně nadhodnocen (Knápková a kolektiv, 2013).

$$\text{Obrat pohledávek} = \frac{\text{Tržby}}{\text{Pohledávky}} \quad (3.22)$$

Zdroj: Knápková a kolektiv, 2013

Ukazatel vyčíslí rychlost přeměny pohledávek na peníze. Vyšší číslo v ukazateli zobrazuje lepší výsledek (Dluhošová a kolektiv, 2010).

Cílem této podkapitoly není vyčíslení a zpracování finanční analýzy společnosti poměrovými ukazateli. Smyslem a cílem je především dokázat, do jaké výše a v kterých poměrových ukazatelích vznikají významné odchylky, je-li zdrojem dat pro výpočet poměrových ukazatelů rozvaha, ve které není vykázán leasing, dle české právní úpravy a rozvaha, ve které je vykázán leasing, např. podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IAS/IFRS).

Postup zpracování odchylek poměrových ukazatelů je podle následujících kroků:

- a) rozvaha společnosti k 31. 5. 2014 bude upravena o leasing navýšením aktiv i pasiv o současnou hodnotu leasingových splátek, která byla vyčíslena v podkapitole 3.3.1 Metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr v tabulce 3.5 Kvantifikace diskontovaných výdajů na zpětný leasing a úvěr v hodnotě 272 767 575 k počátku leasingu, tato hodnota bude ponížena o zaplacené diskontované splátky leasingu a vyčíslena k 31. 5. 2014,

- b) zpracování a výpočty vybraných poměrových ukazatelů do tabulky z neupravené a upravené rozvahy o leasing a z výkazu zisku a ztrát,
- c) zpracování spider analýzy, vyčíslení odchylek a jejich zobrazení v spider grafu.

Ad a) Úprava rozvahy společnosti k 31. 5. 2014 o leasing

Vstupními daty pro úpravu rozvahy o leasing jsou:

- 1) současná hodnota výdajů na leasing k 31. 5. 2014 je ve výši 272 767 575 – $\left(\frac{19\,510\,524}{21} \times 1\right) - \left(\frac{19\,510\,524}{21} \times 2\right) = \mathbf{269\,980\,357\text{ Kč}}$, v hospodářském roce 2013/2014 byla zaplacená za měsíc únor ½ měsíční splátky a za měsíc březen celá měsíční splátka, splátky za měsíce duben a květen jsou splatné až v následujícím hospodářském roce 2014/2015 a jsou zahrnuty do krátkodobých závazků, o částku současné hodnoty výdajů na leasing k 31. 5. 2014 tj. 269 980 357 Kč budou navýšena aktiva i pasiva společnosti,
- 2) ze současné hodnoty výdajů na leasing k 31. 5. 2014 je krátkodobý závazek ve výši $\left(\frac{19510524}{21} \times 18\right) + \left(\frac{22073123}{12} \times 3\right) = \mathbf{22\,241\,587\text{ Kč}}$, od 1. 6. 2014 do 31. 12. 2014 se jedná o 18 polovičních měsíčních splátek a od 1. 1. 2015 do 31. 5. 2015 jde o 3 měsíční splátky, tedy o 1. kvartál roku 2015 splatný k 31. 3. 2015, splátky za měsíc duben a květen 2015 (do konce hospodářského roku 2014/2015) jsou splatné až 30. 6. 2015 a jsou zahrnuty do dlouhodobého závazku,
- 3) ze současné hodnoty výdajů na leasing k 31. 5. 2014 je dlouhodobý závazek v hodnotě $269\,980\,357 - 22\,241\,587 = \mathbf{247\,738\,770\text{ Kč}}$.

Všechny tabulky podkapitoly 3.3.4 jsou zpracovány v programu MS Excel. Údaje pro zpracování rozvahy dle tabulky 3.27, jsou čerpány z výroční zprávy společnosti za rok 2013/2014.

Tabulka 3.27 zobrazuje rozvalu společnosti k 31. 5. 2014 bez vykázání leasingu, podle české právní legislativy. Celková aktiva se rovnají celkovým pasivům v hodnotě 807 390 000 Kč.

Tab. 3.27 Rozvaha společnosti k 31. 5. 2014

v tis. Kč	2013/2014	v tis. Kč	2013/2014
AKTIVA CELKEM	807 390,00	PASIVA CELKEM	807 390,00
Dlouhodobý majetek	19 552,00	Vlastní kapitál	279 310,00
DHM	19 552,00	Základní kapitál	187 800,00
DNH	0,00	Kapitálové fondy	0,00
DFM	0,00	Rezervní fondy	9 730,00
		Výsledek hospodaření min. let	43 148,00
		Výsledek hospodaření běžného úč. období	38 632,00
Oběžná aktiva	782 880,00	Cizí zdroje	528 080,00
Zásoby	276 313,00	Rezervy	1 362,00
Pohledávky	493 118,00	Dlouhodobé závazky	1 921,00
KFM	13 449,00	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00
		Odložený daňový závazek	1 921,00
		Krátkodobé závazky	524 797,00
		Bankovní úvěry a výpomoci	0,00
Časové rozlišení aktiv	4 958,00	Časové rozlišení pasiv	0,00

V tabulce 3.28 je rozvaha společnosti upravená o položky dlouhodobého hmotného majetku v aktivech a dlouhodobých závazků a závazků splatných do 1 roku v pasivech, v celkové výši o 269 980 360 Kč.

Tab. 3.28 Rozvaha společnosti k 31. 5. 2014 upravená o leasing

v tis. Kč	2013/2014	v tis. Kč	2013/2014
AKTIVA CELKEM	1 077 370,36	PASIVA CELKEM	1 077 370,36
Dlouhodobý majetek	289 532,36	Vlastní kapitál	279 310,00
DHM	19 552,00	Základní kapitál	187 800,00
DHM - leasing	269 980,36	Kapitálové fondy	0,00
DNH	0,00	Rezervní fondy	9 730,00
DFM	0,00	Výsledek hospodaření min. let	43 148,00
		Výsledek hospodaření běžného úč. období	38 632,00
Oběžná aktiva	782 880,00	Cizí zdroje	798 060,36
Zásoby	276 313,00	Rezervy	1 362,00
Pohledávky	493 118,00	Dlouhodobé závazky	249 659,77
KFM	13 449,00	Závazky - leasing	247 738,77
		Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00
		Odložený daňový závazek	1 921,00
		Krátkodobé závazky	547 038,59
		Závazek - leasing do 1 roku	22 241,59
		Bankovní úvěry a výpomoci	0,00
Časové rozlišení aktiv	4 958,00	Časové rozlišení pasiv	0,00

V tabulce 3.29 je zobrazen výkaz zisku a ztrát společnosti za období od 1. 6. 2013 do 31. 5. 2014.

Tab. 3.29 Výkaz zisku a ztrát společnosti

v tis. Kč	1.6.2013 - 31.5.2014	v tis. Kč	1.6.2013 - 31.5.2014
NÁKLADY	2 129 989,00	VÝNOSY	2 184 789,00
EBIT	54 800,00		
Úroky nákladové	6 061,00	Úroky výnosové	1 002,00
EBT	49 741,00		
Daň z příjmů za běžnou činnost	11 109,00		
EAT - VH za běžné účetní období	38 632,00		

Zdroj: Výroční zpráva 2013/2014 – vlastní zpracování

V tabulce 3.30 jsou spočítány základní poměrové ukazatele rentability, likvidity, aktivity a zadluženosti. K výpočtům jednotlivých ukazatelů byly využity hodnoty z předchozích tabulek 3.27, 3.28 a 3.29. Konkrétní hodnoty z tabulek byly dosazeny do obecných vzorců, viz strana 61 – 64. V prvním sloupci jsou výsledky s nezahrnutým leasingem do rozvahy a v druhém sloupci jsou hodnoty po aktivaci leasingu do rozvahy.

Tab. 3.30 Poměrové ukazatele bez aktivace a s aktivací leasingu do rozvahy

	NEZAHNRNUTÝ LEASING	ZAHNRNUTÝ LEASING
1.a Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)	13,83%	13,83%
1.b Rentabilita celkového kapitálu (ROA)	6,79%	5,09%
1.c Rentabilita tržeb (ROS)	3,05%	3,05%
2.a Běžná likvidita	1,49	1,43
2.b Pohotovostní likvidita	0,97	0,93
2.c Hotovostní likvidita	0,03	0,02
3.a Obratovost aktiv	2,23	1,67
3.b Obratovost dlouhodobého majetku	91,9	6,21
3.c Obratovost pohledávek	3,65	3,65
4.a Celková zadluženost	65%	74%
4.b Krytí dlouh. majetku dlouh. zdroji	14,45	1,83
4.c Krytí dlouhodobého majetku VK	14,29	0,96

Nejvýznamnější odchylky poměrových ukazatelů jsou vyčísleny v tabulce 3.31 Odchylky poměrových ukazatelů. Hodnoty nezahrnutého leasingu z tabulky 3.30 slouží jako 100 % základna hodnot nezahrnutého leasingu v tabulce 3.31. Hodnoty zahrnutého leasingu jsou přepočteny podle následujícího vzorce. Hodnoty čitatele a jmenovatele jsou brány z tabulky 3.30.

$$\text{Přepočtená hodnota ukazatele} = \frac{\text{Poměr.ukazatel po aktivaci leasingu}}{\text{Poměr.ukazatel před aktivací leasingu}} \times 100 \quad (3.23)$$

Hodnoty odchylek jsou rozdílem hodnot zahrnutého leasingu a nezahrnutého leasingu z tabulky 3.31. Nejvýznamnější z nich se týkají ukazatelů rentability vlastního kapitálu a obratovosti aktiv, kdy jsou hodnoty po zahrnutí leasingu nižší o 25,06 %, obratovosti dlouhodobého majetku, kdy po aktivaci leasingu je hodnota ukazatele o 93,25 % nižší, celkové zadluženosti, kdy po vykazání leasingu v rozvaze je ukazatel o 13,25 % vyšší. Ukazatel krytí dlouhodobého majetku dlouhodobými zdroji je nižší o 87,33 % a ukazatel krytí dlouhodobého majetku vlastním kapitálem je nižší o 93,25 % po aktivaci leasingu do rozvahy, než před ní.

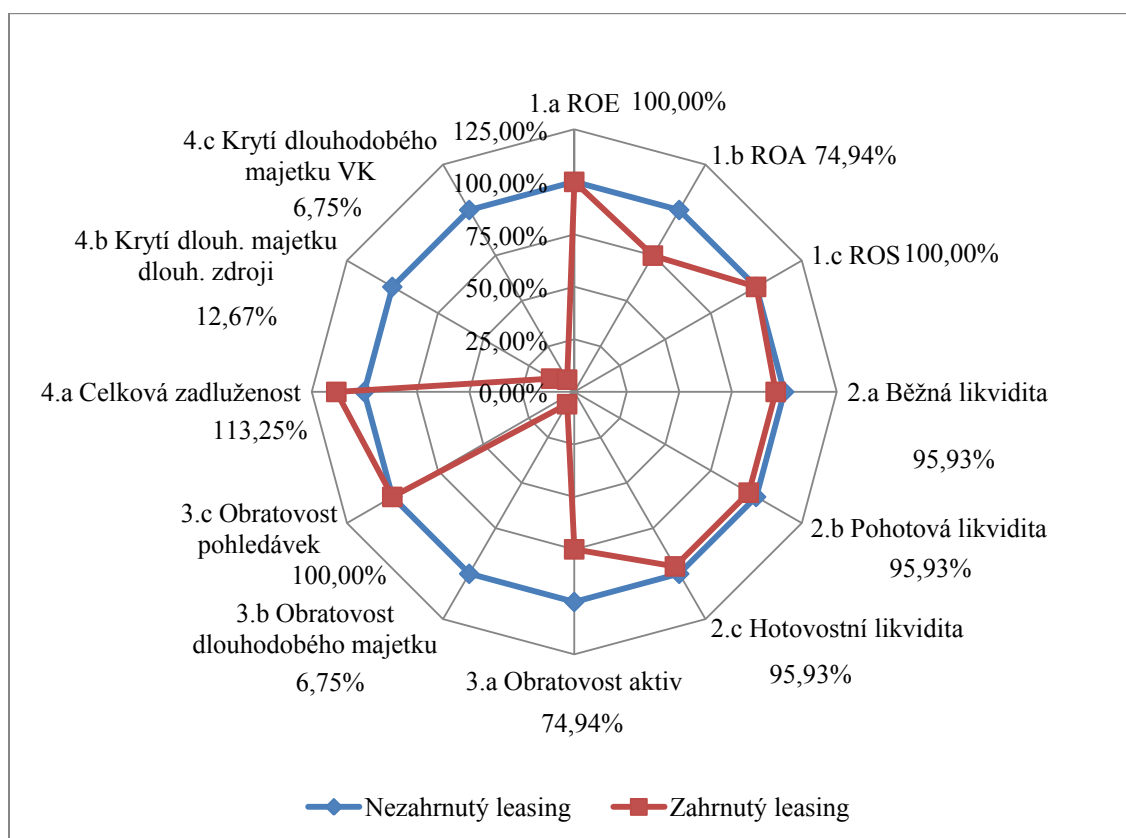
Z výsledků vybraných významných odchylek vyplývá, že pokud společnost bude zpracovávat finanční analýzu a nezahrne do své rozvahy zpětný leasing, budou výsledné hodnoty o desítky procent zkreslené a nepřesné. Aktivací leasingu do rozvahy získá společnost reálné a transparentní výsledky o svém finančním zdraví, bez uvedených odchylek.

Tab. 3.31 Odchylky poměrových ukazatelů

	Nezahrnutý leasing	Zahrnutý leasing	Odchylka
1.a ROE	100,00%	100,00%	0,00%
1.b ROA	100,00%	74,94%	-25,06%
1.c ROS	100,00%	100,00%	0,00%
2.a Běžná likvidita	100,00%	95,93%	-4,07%
2.b Pohotová likvidita	100,00%	95,93%	-4,07%
2.c Hotovostní likvidita	100,00%	95,93%	-4,07%
3.a Obratovost aktiv	100,00%	74,94%	-25,06%
3.b Obratovost dlouhodobého majetku	100,00%	6,75%	-93,25%
3.c Obratovost pohledávek	100,00%	100,00%	0,00%
4.a Celková zadluženost	100,00%	113,25%	13,25%
4.b Krytí dlouh. majetku dlouh. zdroji	100,00%	12,67%	-87,33%
4.c Krytí dlouhodobého majetku VK	100,00%	6,75%	-93,25%

V grafu 3.1 je zobrazena spider analýza vybraných poměrových ukazatelů. Popisky dat jsou zobrazeny hodnoty ukazatelů po aktivaci leasingu do rozvahy (červená spojnice), k 100 % základně (modrá spojnice), jak je uvedeno v tabulce 3.31. V grafickém znázornění jsou na první pohled viditelné obrovské odchylky v ukazatelích obratovost dlouhodobého majetku, krytí dlouhodobého majetku dlouhodobými zdroji a krytí dlouhodobého majetku vlastním kapitálem, které jsou způsobeny aktivací hodnoty leasingových splátek do dlouhodobého majetku. Menší, avšak přesto významné odchylky jsou v ukazatelích rentabilita celkového kapitálu, obratovost aktiv a celková zadluženost. Ukazatelů rentability vlastního kapitálu, rentability tržeb, likvidity a obratovosti pohledávek se aktivace leasingu do rozvahy téměř, nebo vůbec nedotkla, protože výpočty zmíněných ukazatelů v sobě nezahrnují částky aktivace leasingu nebo jen v případě ukazatelů likvidity krátkodobý závazek z leasingu, kterým je likvidita ovlivněna jen nepatrně.

Graf 3.1 Spider graf poměrových ukazatelů



3.4 Analýza daňových dopadů zpětného leasingu

Transakce prodeje a zpětného leasingu budovy a pozemků společnosti se dotkla především daně z příjmů právnických osob, daně z nabytí nemovitých věcí, daně z nemovitých věcí a daně z přidané hodnoty. Jednotlivé daně a jejich dopady na společnost jsou vysvětleny v následujících podkapitolách.

3.4.1 Daň z příjmů právnických osob

Daň z příjmů PO upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen zákon o dani z příjmů). Ziskem z prodeje budovy a pozemků společnosti byl ovlivněn daňový základ daně z příjmů PO. Tržba z prodeje dlouhodobého majetku byla 315 700 000 Kč, zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku byla 254 539 000 Kč. Výsledek hospodaření z této transakce byl ve výši $315\,700\,000 - 254\,539\,000 = \mathbf{61\,161\,000\,Kč}$. Přičemž celkový výsledek hospodaření z provozní činnosti byl ve výši 72 602 000 Kč, tzn., že výsledek hospodaření z transakce prodeje budovy a pozemků společnosti se podílel na celkovém výsledku hospodaření z provozní činnosti $\frac{61\,161\,000}{72\,602\,000} \times 100 = \mathbf{84,24\%}$, a to je výrazné zvýšení výsledku hospodaření před zdaněním, který byl ve výši $72\,602\,000 - 22\,861\,000 = \mathbf{49\,751\,000\,Kč}$ (částka 22 861 000 Kč je ztráta z finanční činnosti). Kdyby k transakci prodeje budovy a pozemků společnosti v hospodářském roce 2013/2014 nedošlo, celkový výsledek hospodaření před zdaněním by skončil ztrátou ve výši $72\,602\,000 - 61\,161\,000 - 22\,861\,000 = \mathbf{-11\,420\,000\,Kč}$ (Hodnoty pro výpočty jsou čerpány z výroční zprávy 2013/2014 z výkazu zisku a ztrát).

Z výsledků výpočtů je zřejmé, že prodejem budovy a pozemků leasingové společnosti byl velmi ovlivněn výsledek hospodaření společnosti za rok 2013/2014. Výsledná hodnota daně z příjmů PO byla ve výši **23 736 000 Kč**. V případě, kdy by se transakce prodeje a zpětného leasingu neuskutečnila, skončil by výsledek hospodaření za rok 2013/2014 ztrátou a daňová povinnost k dani z příjmů PO by byla nulová. V tabulce 3.32 je zobrazen vývoj daně příjmů PO za období od roku 2010/11 do roku 2013/14, údaje jsou čerpány z výročních zpráv 2010/11 – 2013/14.

Tab. 3.32 Vývoj daně z příjmů právnických osob za běžnou činnost

(v tis. Kč)	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014
Daň z příjmů za běžnou činnost - splatná	4 582,00	3 759,00	836,00	23 736,00

Zvýšená daňová povinnost v roce 2013/2014 znamenala pro společnost i zvýšení záloh na daň z příjmů PO, které by nenastalo, nebýt nestandardní transakce prodeje a zpětného leasingu budovy a pozemků společnosti. Proto na začátku roku 2015 bylo společností podáno vysvětlení FÚ ohledně této transakce s žádostí o snížení záloh na daň z příjmů PO. Žádosti bylo vyhověno a zálohy byly sníženy.

Dalším dopadem transakce prodeje a zpětného leasingu je fakt, že díky vysokému výsledku hospodaření už společnost nespadá pod Finanční úřad Kopřivnice, ale spadá přímo pod Generální finanční ředitelství v Praze.

Společnost veškerou svou produkci prodává propojeným osobám ve skupině za tzv. převodní (transferové) ceny. Převodní cena znamená právo ceny, za kterou je prodána služba, výrobek, zboží nebo dlouhodobý majetek mezi kapitálově nebo jinak spojenými osobami (Dostál, 2014)²⁰ V zákoně o dani z příjmů je k této problematice vymezen § 23 odst. 7, kterým je řečeno a jak uvádí Marková (2014, s. 29), „*liší-li se ceny sjednané mezi spojenými osobami od cen, které by byly sjednány mezi nespojenými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, a není-li tento rozdíl uspokojivě doložitelný, upraví se základ daně poplatníka o zjištěný rozdíl; to platí i v případě, kdy je cena mezi poplatníky daně z příjmů právnických osob rovna nule.*“ Doložitelnou dokumentací společnosti je benchmarkingová studie firem, kterou pro společnost vypracovala společnost Deloitte, a v níž jsou převodní ceny produkce kalkulovány pomocí ukazatele rentability dlouhodobých zdrojů tzv. ROCE (Return On Capital Employed), který byl stanoven na 5,54 %. Ukazatel je každoročně přepočítáván podle následujícího vzorce.

$$ROCE = \frac{EBIT}{\text{vlastní kapitál} + \text{dlouhodobé dluhy}} \quad 21 \quad (3.24)$$

V tabulce 3.32 je zobrazen vývoj ukazatele rentability dlouhodobých zdrojů v letech 2010/11 – 2013/14. Aby výsledkem hospodaření před úroky a daní nebyl zkreslen výpočet ukazatele ROCE, musel být EBIT očištěn o transakci prodeje budovy a pozemků společnosti.

Tab. 3.33 Vývoj ukazatele ROCE

	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14
ROCE	5,20%	5,55%	5,54%	5,54%

Zdroj: Interní materiály společnosti

²⁰ www.businessinfo.cz/cs/clanky/dane-pravnickyc-osob-od-roku-2015-zmeni-se-hlavne-prevodni-ceny--58506.html

²¹ Dluhošová a kolektiv (2010)

3.4.2 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí upravuje zákon ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen zákon o dani z nemovitých věcí). Podle tohoto zákona § 3 odst. 1, a také, jak uvádí Marková (2014, s. 97), „*poplatníkem daně z pozemků je vlastník pozemku.*“ Dále podle § 8 odst. 1 a podle Marková (2014, s. 99), „*poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky.*“

Podle § 13b odst. 1 a jak tvrdí Marková (2014, s. 101), „*daň z nemovitých věcí se vyměřuje na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována.*“

Smlouva o prodeji budovy a pozemků společnosti byla podepsána 14. února 2014, tzn., že vlastníkem nemovitostí byla k 1. lednu 2014 společnost, tedy i poplatníkem daně z nemovitých věcí byla pro rok 2014 společnost a výše daně byla 299 563 Kč. Od 1. ledna 2015 přešla povinnost zaplatit daň na leasingovou společnost. Avšak v leasingové smlouvě je daň z nemovitých věcí ošetřena dodatkem, kterým leasingová společnost účtuje společnosti výši daňové povinnosti ve speciální leasingové splátce. V původním znění dodatku šlo pouze o přefakturaci nákladů na daň z nemovitých věcí, která se stala předmětem jednání s daňovými poradci z PricewaterhouseCoopers Česká republika, s. r. o. ohledně daňové uznatelnosti resp. neuznatelnosti nákladu na tuto daň z pohledu daně z příjmů právnických osob. Závěr daňových poradců byl takový, že pokud by se jednalo o přefakturaci daně z nemovitých věcí, společnost by účtovala o nedaňovém nákladu, pokud by se však jednalo o speciální leasingovou splátku, společnost by účtovala o daňovém nákladu (pro stanovení základu daně z příjmů právnických osob), (Interní materiály společnosti, 2014).

Z daňově-právního pohledu je dané, že poplatníkem daně z nemovitých věcí je vlastník nemovitosti, ale skutečné náklady na tuto daň nese společnost. Společnost bude po dobu minimálně 15 let hradit daň z nemovitých věcí v podobě speciální leasingové splátky ve výši $15 \times 299\,563 = 4\,493\,445$ Kč. Celková částka se samozřejmě může změnit podle změn sazeb, koeficientů aj. dle platné právní úpravy.

3.4.3 Daň z nabytí nemovitých věcí

Problematiku upravuje zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí). Podle § 1 odst. 1 zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí a také, jak uvádí Marková (2014, s. 106), „*poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je a) převodce vlastnického práva k nemovité věci, jde-li o nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou a*

převodce a nabyvatel se v kupní nebo směnné smlouvě nedohodnou, že poplatníkem je nabyvatel, b) nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.“ V případě prodeje budovy a pozemků společnosti byl poplatníkem daně převodce (Bang & Olufsen, s. r. o.), uvedený ve smlouvě o prodeji.

Záloha na daň byla stanovena ve výši 4% ze sjednané ceny. Tedy 4% z 11 400 000 eur, tj. 456 000 eur. Daňové přiznání bylo podáno podle § 32 zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí. Podle Marková (2014, s. 109) *„daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je poplatník povinen podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad a) vlastnického práva k nemovité věci, b) práva stavby, nebo c) správy svěřenského fondu.*“ Záloha na daň byla zaplacená do konce lhůty pro podání daňového přiznání.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí byla podle ustanovení smlouvy o prodeji společnost. Jedná se o další daňovou povinnost, kterou si leasingová společnost smluvně vymohla ve svůj prospěch.

3.4.4 Daň z přidané hodnoty

Daňové dopady prodeje budovy a pozemků společnosti a zpětný leasing z pohledu daně z přidané hodnoty se týkají především samotného prodeje majetku, úpravy odpočtu daně a leasingových splátek. Daň z přidané hodnoty je upravena zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen zákon o dani z přidané hodnoty).

Prodejní cena budovy a pozemků společnosti byla stanovena bez daně z přidané hodnoty. Jde o osvobození od daně bez nároku na odpočet daně. Podle zákona o dani z přidané hodnoty § 56 odst. 1, a také, jak uvádí Marková (2014, s. 136), *„dodáním vybrané nemovité věci se pro účely osvobození od daně rozumí dodání a) pozemku, b) práva stavby, c) stavby, d) podzemní stavby se samostatným účelovým určením, e) inženýrské sítě, f) jednotky,*“ a podle § 56 odst. 3, *„dodání vybrané nemovité věci jiné než v odstavci 2 je osvobozeno od daně po uplynutí 5 let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo ode dne, kdy bylo započato první užívání stavby, a to k tomu dni, který nastane dříve.*“ Společnost tedy neměla povinnost odvést daň z přidané hodnoty z prodeje svého dlouhodobého majetku.

Daňovým dopadem z transakce prodeje dlouhodobého majetku je úprava odpočtu daně na tento majetek. Podle ZDPH § 78 odst. 1, jak uvádí Marková (2014, s. 142), *„původní odpočet daně uplatněný u pořízení dlouhodobého majetku podléhá úpravě, pokud v některém*

z kalendářních roků následujících po roce, ve kterém byl původní odpočet uplatněn, dojde ke změně v rozsahu použití tohoto majetku pro účely, které zakládají nárok na odpočet daně.“ Podle ZDPH § 78 odst. 2 a podle Marková (2014, s. 143), „změny v rozsahu použití dlouhodobého majetku se posuzují samostatně za každý kalendářní rok v rámci lhůty pro úpravu odpočtu daně, a to ve srovnání se skutečnostmi, které plátce zohlednil při uplatnění původního odpočtu daně nebo při pořízení tohoto majetku, pokud nárok na odpočet daně neměl.“ Podle ZDPH § 78 odst. 3 a jak uvádí Marková (2014, s. 143), „lhůta pro úpravu odpočtu daně činí 5 let a počíná běžet kalendářním rokem, v němž byl dlouhodobý majetek pořízen. V případě staveb, jednotek a jejich technického zhodnocení a v případě pozemků se lhůta pro úpravu odpočtu daně prodlužuje na 10 let.“ Pro společnost to tedy znamená, že musí vzít 5 let zpětně od data prodeje dlouhodobého majetku a 10 let zpětně (pro případ staveb, jejich technická zhodnocení a pozemků) všechny odpočty daně z přidané hodnoty, které si v tomto období nárokovala a musí je částečně vrátit zpátky FÚ. Částky úpravy odpočtu daně u dlouhodobého majetku se vypočtou podle ZDPH § 78a – 78d.

Leasingové splátky jsou dílčím plněním podle zákona o dani z přidané hodnoty § 21 odst. 4, jde tedy o poskytnutí služby, protože ve smlouvě není uvedena povinnost odkoupit předmět leasingové smlouvy a nejedná se tedy o dodání zboží podle § 21 odst. 2 a 3 ZDPH, kdy se musí jednorázově odvést v případě pronajímatele, nebo jednorázově nárokovat v případě nájemce DPH z celé leasingové ceny. Aby se jednalo o dodání zboží, musela by být v nájemní smlouvě zakotvena povinnost odkoupit najímaný předmět. Za den dodání se považuje první den posledního měsíce předcházející novému kalendářnímu čtvrtletí. V případě prvního nájemného, za období od data zahájení pronájmu do konce příslušného kalendářního čtvrtletí se považuje za den dodání den zahájení leasingu. Pro společnost je to daň na vstupu, která snižuje daňovou povinnost. Podle leasingové smlouvy je k 31. březnu 2014 nájemné ve výši $1\,184\,166,08 + 2\,368\,332,15 = 3\,552\,498,23$ Kč + DPH. K 30. červnu, 30. září a k 31. prosinci roku 2014 je kvartální nájemné ve výši $2\,368\,332,15 \times 3 = 7\,104\,996,45$ Kč + DPH. **Za rok 2014** je nájemné ve výši $3\,552\,498,23 + (3 \times 7\,104\,996,45) = 24\,867\,487,58$ Kč + **DPH**, které je ve výši 21%, tj. $24\,867\,487,58 \times 0,21 = 5\,222\,172,39$ Kč. Od 1. 1. 2015 je kvartální nájemné ve výši $2\,420\,435,46 \times 3 = 7\,261\,306,38$ Kč + DPH a roční nájemné **za rok 2015** bude v částce $7\,261\,306,38 \times 4 = 29\,045\,225,52$ Kč + **DPH**, tj. $29\,045\,225,52 \times 0,21 = 6\,099\,497,36$ Kč.

4 Zhodnocení a dopady z vlastního řešení

Výsledky a dopady prodeje budovy a pozemků společnosti a zpětného leasingu jsou realizovány a zhodnoceny ve dvou hlavních oblastech. První oblastí zkoumání byly dopady ekonomicko-účetní a druhou oblastí byly dopady daňové, které společnost postihly. V následujících podkapitolách jsou shrnuty nejdůležitější poznatky z vlastního řešení.

4.1 Ekonomicko-účetní dopady

Smyslem zjištění ekonomicko-účetních dopadů bylo především v porovnání financování nemovitosti zpětným leasingem a jinými formami financování, hlavně úvěrem, protože se jedná o nejvíc podobnou variantu.

Dalším cílem byla horizontální a vertikální analýza účetních výkazů společnosti a identifikace největších změn, které souvisely s prodejem budovy a pozemků společnosti a zpětným leasingem.

Posledním bodem, který se stal předmětem zkoumání, bylo zjištění odchylek vybraných poměrových ukazatelů za situace, kdy rozvaha nezahrnuje leasing v porovnání, kdy rozvaha leasing v sobě zahrnuje.

4.1.1 Výběr formy financování

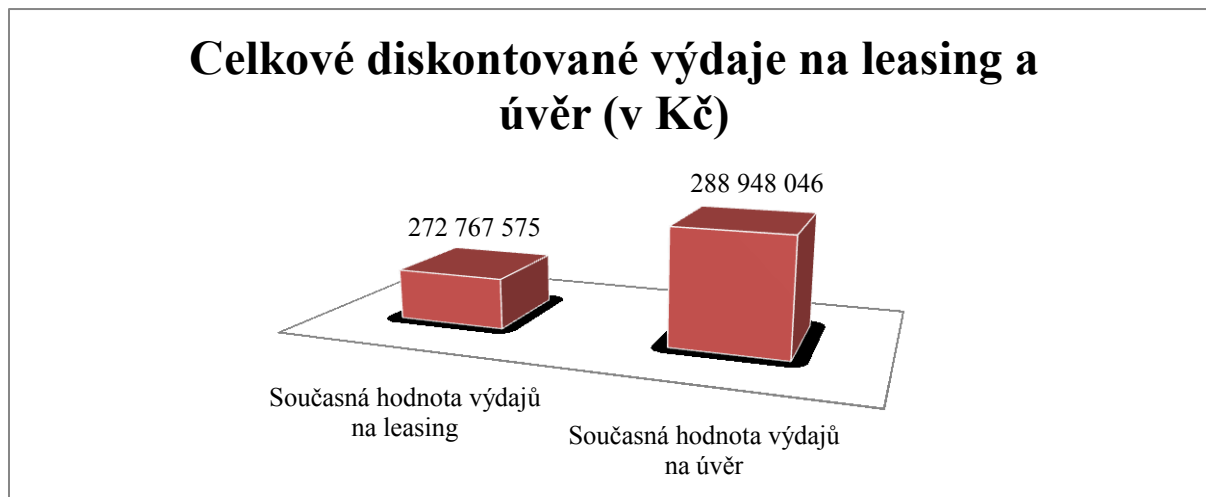
Základní otázkou ohledně výběru formy financování nemovitosti bylo, jestli rozhodnutí o financování zpětným leasingem bylo z ekonomického hlediska výhodnější než např. financování úvěrem. Náklady, které musí společnost vynaložit na cizí kapitál, jsou vysoké, a proto bylo vhodné zjistit výši těchto nákladů k okamžiku, kdy se o nich rozhodovalo. K ověření výše nákladů byly využity dvě metody, a to metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr a metoda čisté výhody leasingu.

Výsledkem metody diskontovaných výdajů na leasing a úvěr bylo zjištění, že současná hodnota výdajů na zpětný leasing byla ve výši 272 767 575 Kč a současná hodnota výdajů na úvěr byla ve výši 288 948 046 Kč, viz graf 4.1. Výhodnější forma financování je ta, která má nižší diskontované výdaje. V případě společnosti bylo výhodnější rozhodnout se pro zpětný leasing. Diskontované výdaje na zpětný leasing byly nižší o 16 180 471 Kč než diskontované výdaje na úvěr.

Výsledkem metody čisté výhody leasingu je pozitivní hodnota ve výši 16 180 471,17 Kč. Je-li výsledkem pozitivní hodnota, je výhodnější formou financování zpětný leasing, jako v případě společnosti.

Z výsledků obou metod, je zřejmé, že se společnost rozhodla správně a vybrala si tedy levnější, výhodnější formu financování.

Graf. 4.1 Celkové diskontované výdaje na leasing a úvěr



Nevýhodou zmíněných metod výpočtů je, že v nich není zohledněn vliv ostatních daní, které mohou se zpětným leasingem nemovitosti nákladově souviset, např. daň z nabytí nemovitých věcí, daň z nemovitých věcí v podobě speciálních splátek fakturovaných leasingovou společností, či úprava odpočtu daně z přidané hodnoty a další náklady, které se zpětným leasingem souvisí, např. daňoví poradci, právníci a další.

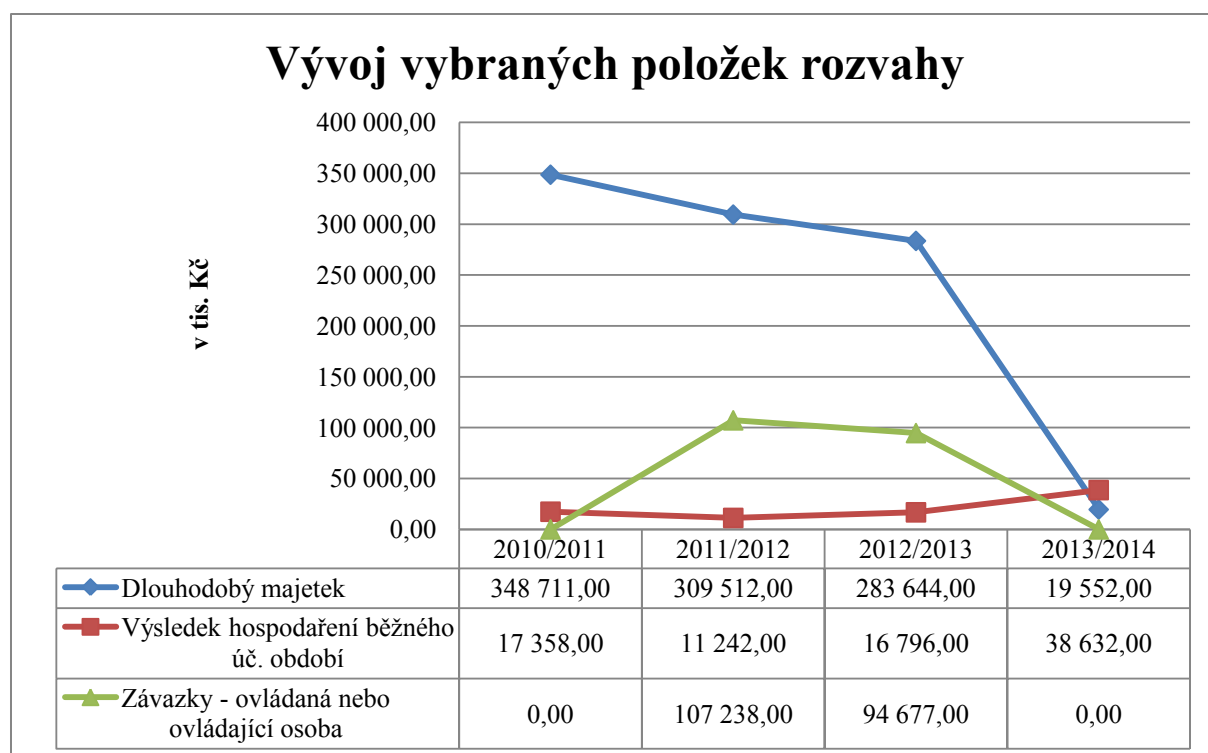
4.1.2 Změny položek finančních výkazů

Cílem podkapitoly 4.1.2 bylo zjištění významných změn položek účetních výkazů společnosti, které nastaly po uskutečnění transakce prodeje budovy a pozemků a zpětného leasingu. Významné změny položek rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu o peněžních tocích jsou identifikovány pomocí horizontální a vertikální analýzy za hospodářské roky 2010/11 – 2013/14. Prodej a zpětný leasing byl uskutečněn v roce 2013/14.

Nejvýznamnějšími výsledky horizontální a vertikální analýzy aktiv společnosti byly změny v položce dlouhodobého majetku. V roce 2010/11 měl hodnotu 348 711 000 Kč a postupně se během let jeho hodnota snižovala vlivem odpisů až do roku 2013/14, kdy došlo k prodeji budovy a pozemků společnosti a jeho výše klesla na 19 552 000 Kč, tzn., že mezi léty 2012/13 a 2013/14 klesla hodnota dlouhodobého majetku o 264 092 000 Kč dle tabulky 3.7, tzn. o 93,11% dle tabulky 3.8. Dlouhodobý majetek se v letech 2010/11 – 2012/13 podílem 40 – 50 % na celkových aktivech, ale v roce 2013/14, po prodeji budovy a pozemků společnosti už byl podíl pouze 2,42 % dle tabulky 3.9.

Nejdůležitějšími změnami identifikovanými pomocí horizontální a vertikální analýzy pasiv společnosti byly změny v položkách výsledek hospodaření běžného účetního období a dlouhodobé závazky, především závazky za mateřskou společností v podobě úvěru. Od roku 2012/13 roste výsledek hospodaření běžného účetního období, v roce 2013/14 k růstu významně přispěla transakce prodeje budovy a pozemků společnosti a zpětný leasing. Mezi léty 2012/13 a 2013/14 došlo ke zvýšení o 21 836 000 Kč dle tabulky 3.12, tzn. o 130,01 % dle tabulky 3.13. V roce 2013/14 se výsledek hospodaření podílel na celkových pasivech 4,78 % dle tabulky 3.14. Dlouhodobý závazek za mateřskou společností vznikl v roce 2011/12 a byl postupně společností splácen, v roce 2013/14, po prodeji budovy a pozemků společnosti došlo k úplnému splacení dluhu vůči mateřské společnosti. Vývoj položek rozvahy, které prodej majetku a zpětný leasing ovlivnil je zobrazen v grafu 4.2.

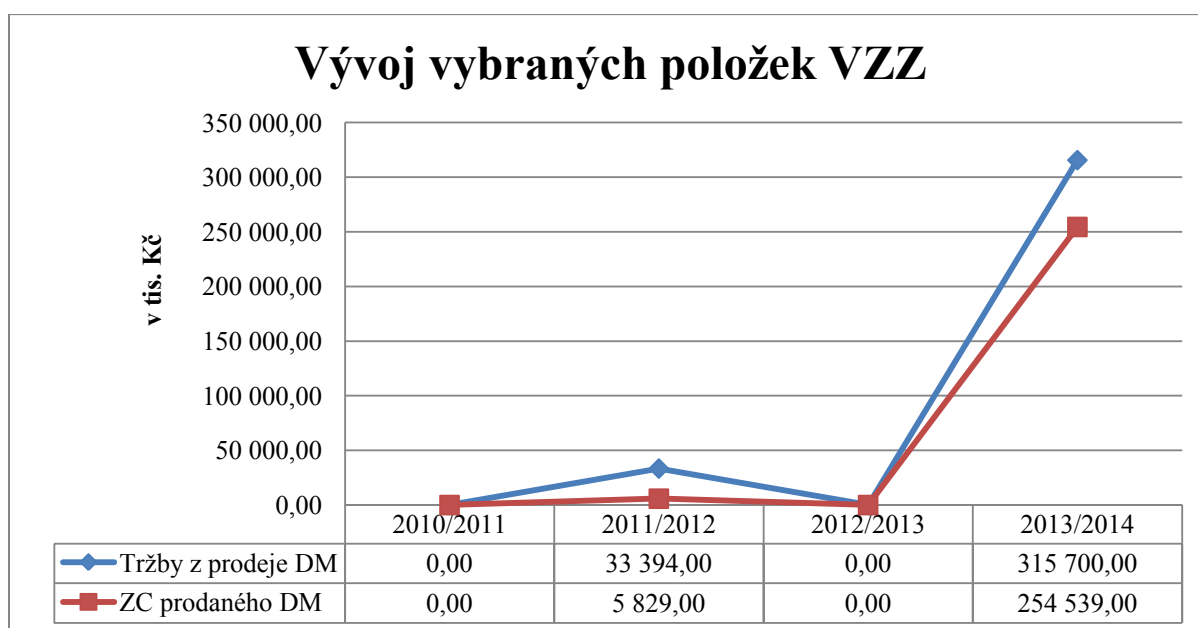
Graf 4.2 Vývoj vybraných položek rozvahy



Horizontální a vertikální analýzou výnosů společnosti byly zjištěny významné změny v položce tržby z prodeje dlouhodobého majetku. V roce 2011/12 se jednalo o tržbu z prodeje DM (strojního zařízení) ve výši 33 394 000 Kč. V roce 2013/14 byla tržba z prodeje DM ve výši 315 700 000 a šlo o výnos z prodeje budovy a pozemků společnosti. Na celkových výnosech se transakce prodeje majetku společnosti podílela 14,44 % dle tabulky 3.19.

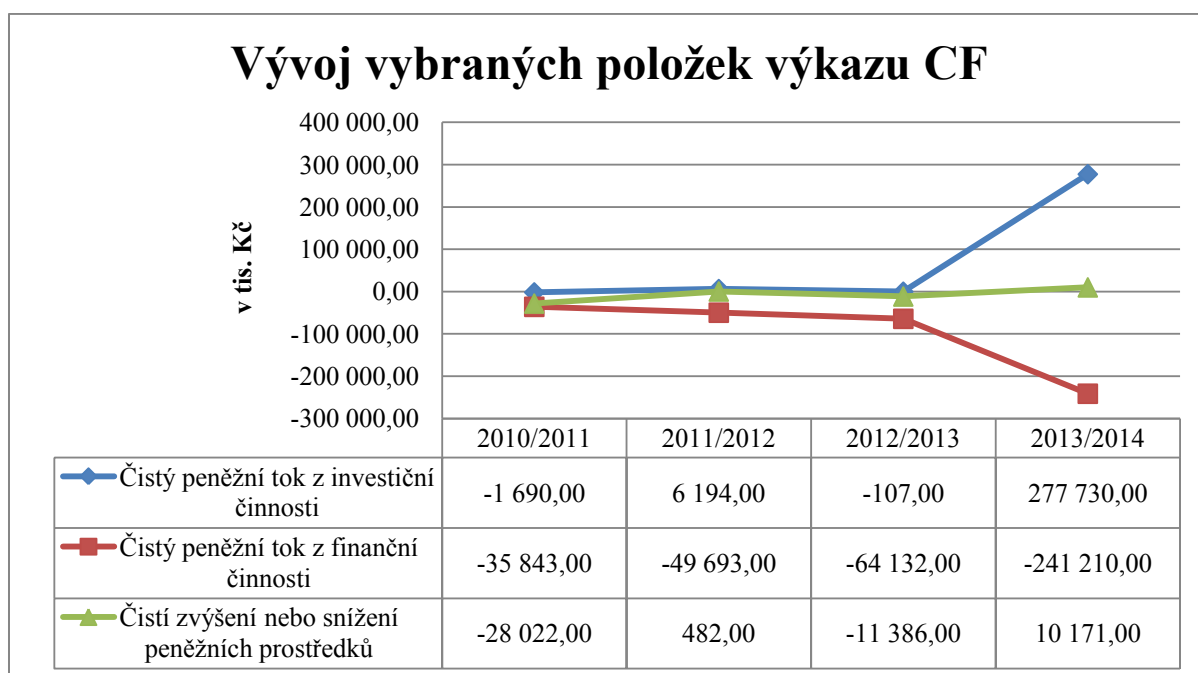
Dalším hodnocením pomocí horizontální a vertikální analýzy byly náklady společnosti. Nejvýznamnější změna byla identifikována v zůstatkové ceně prodaného dlouhodobého majetku. V roce 2011/12 byly náklady ve výši 5 829 000 Kč v rámci prodeje strojního zařízení. V roce 2013/14 byla zůstatková cena DM ve výši 254 539 000 Kč z důvodu prodeje budovy a pozemků společnosti. Na celkových nákladech se transakce prodeje majetku společnosti podílela 11,92 % dle tabulky 3.24. Vývoj položek výkazu zisku a ztrát, které prodej majetku a zpětný leasing ovlivnil je zobrazen v grafu 4.3.

Graf. 4.3 Vývoj vybraných položek VZZ



Poslední horizontální analýza byla věnována identifikaci změn v oblasti peněžních toků společnosti. Nejvýznamnější změny byly rozeznány v čistém peněžním toku z investiční činnosti a z finanční činnosti v roce 2013/14, tedy v roce, kdy došlo k transakci prodeje majetku společnosti a zpětnému leasingu. Čistý peněžní tok z investiční činnosti byl ve výši 277 730 000, kde hlavní příčinou byl právě prodej majetku společnosti. Čistý peněžní tok z finanční činnosti byl – 241 210 000 Kč a hlavním důvodem bylo splacení úvěru od mateřské společnosti a zároveň poskytnutí půjčky mateřské společnosti. Čisté zvýšení peněžních prostředků v roce 2013/14 bylo o 10 171 000 Kč. Vývoj položek výkazu o peněžních tocích, které prodej majetku a zpětný leasing ovlivnil je zobrazen v grafu 4.4.

Graf 4.4 Vývoj vybraných položek výkazu CF



Shrnutím horizontální a vertikální analýzy jsou tyto poznatky, které byly zapříčiněny prodejem budovy a pozemků společnosti a zpětným leasingem:

- 1) dlouhodobý majetek společnosti je na minimální výši k 31. 5. 2014 v hodnotě 19 552 000 Kč, tzn., že na celkových aktivech se podílel pouze 2,42 %,
- 2) výsledek hospodaření za běžné účetní období k 31. 5. 2014 byl ve výši 38 632 000 Kč a oproti stavu k 31. 5. 2013 se zvýšil o 130,01 %,
- 3) dlouhodobý závazek za mateřskou společností ve výši 94 677 000 Kč k 31. 5. 2013 byl k 31. 5. 2014 splacen do nuly z peněžních prostředků inkasovaných z prodeje majetku společnosti,
- 4) výnosy z prodeje majetku společnosti byly ve výši 315 700 000 Kč a zůstatková cena DM byla ve výši 254 539 000 Kč, tzn., že výsledek hospodaření z této transakce byl ve výši 61 161 000 Kč,
- 5) čisté zvýšení peněžních prostředků v roce 2013/14 bylo pouze ve výši 10 171 000 Kč, protože společnost nejen inkasovala peněžní prostředky z prodeje majetku, ale také splatila dlouhodobý úvěr a poskytla půjčku mateřské společnosti.

4.1.3 Odchylyky poměrových ukazatelů

Cílem podkapitoly 4.1.3 byla identifikace odchylek vybraných poměrových ukazatelů. Příčinou vzniku odchylek byla aktivace leasingu do rozvahy. Podle české právní úpravy se leasing v rozvaze nevykazuje, vykázán je pouze podrozvahově a v příloze účetní závěrky. Je-li ve společnosti zpracovávána finanční analýza poměrových ukazatelů a leasing není v rozvaze zahrnutý, výsledné hodnoty poměrových ukazatelů mohou být zkresleny. Aby společnost eliminovala případné nepřesné výsledky zmíněných ukazatelů, může např. podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) aktivovat leasing do rozvahy zvýšením závazků a majetku o sumu leasingových splátek.

Největší odchylky byly zjištěny u ukazatelů rentability celkového kapitálu a obratovosti aktiv, kdy jsou hodnoty po zahrnutí leasingu nižší shodně o 25,06 %, obratovosti dlouhodobého majetku, kdy po aktivaci leasingu je hodnota ukazatele o 93,25 % nižší, celkové zadluženosti, kdy po vykázání leasingu v rozvaze je ukazatel o 13,25 % vyšší. Ukazatel krytí dlouhodobého majetku dlouhodobými zdroji je nižší o 87,33 % a ukazatel krytí dlouhodobého majetku vlastním kapitálem je nižší o 93,25 % po aktivaci leasingu do rozvahy, než před ní, jak je uvedeno v tabulce 4.1.

Tab. 4.1 Odchylyky vybraných poměrových ukazatelů

	Nezahrnutý leasing	Zahrnutý leasing	Odchylka
ROA	100,00%	74,94%	-25,06%
Obratovost aktiv	100,00%	74,94%	-25,06%
Obratovost dlouhodobého majetku	100,00%	6,75%	-93,25%
Celková zadluženost	100,00%	113,25%	13,25%
Krytí dlouh. majetku dlouh. zdroji	100,00%	12,67%	-87,33%
Krytí dlouhodobého majetku VK	100,00%	6,75%	-93,25%

Z výsledků vybraných významných odchylek vyplývá, že pokud společnost bude zpracovávat finanční analýzu a nezahrne do své rozvahy zpětný leasing, budou výsledné hodnoty o desítky procent zkreslené a nepřesné. Aktivací leasingu do rozvahy získá společnost reálné a transparentní výsledky o svém finančním zdraví, bez uvedených odchylek. Obzvláště, když je předmětem smlouvy o zpětném leasingu celá budova a využívané pozemky.

4.2 Daňové dopady

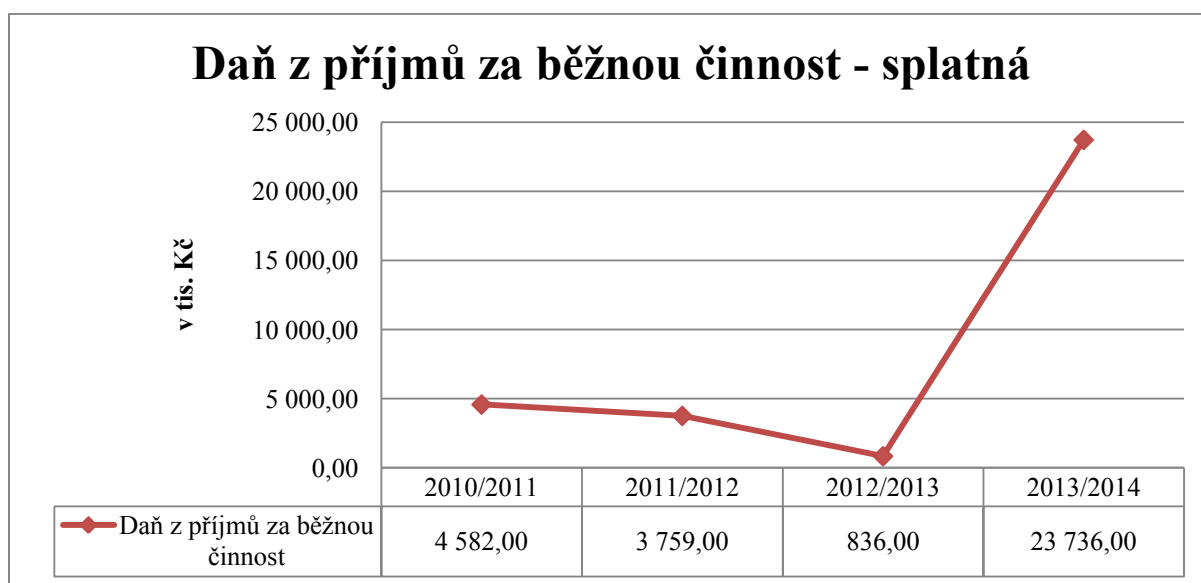
Cílem zjišťování daňových dopadů, které prodej budovy a pozemků a zpětný leasing přinesl, byly změny v jednotlivých daních např. jejich výše, nebo existence. Prodej a zpětný leasing se dotkl především daně z příjmů právnických osob, daně z nemovitých věcí, daně z nabytí nemovitých věcí a daně z přidané hodnoty. Konkrétní výsledky zkoumání jednotlivých daní jsou prezentovány v následujících podkapitolách.

4.2.1 Daň z příjmů právnických osob

Transakce prodeje a zpětného leasingu ovlivnila výši celkového výsledku hospodaření, kterým je po úpravách zjištěn základ daně, pro výpočet daňové povinnosti. Výsledek hospodaření z této transakce byl ve výši 61 161 000 Kč. Přičemž celkový výsledek hospodaření z provozní činnosti byl ve výši 72 602 000 Kč, tzn., že výsledek hospodaření z transakce prodeje budovy a pozemků společnosti se podílel na celkovém výsledku hospodaření z provozní činnosti 84,24 %, a to je výrazné zvýšení výsledku hospodaření před zdaněním, který byl ve výši 49 751 000 Kč. Kdyby k transakci prodeje budovy a pozemků společnosti v hospodářském roce 2013/2014 nedošlo, celkový výsledek hospodaření před zdaněním by skončil ztrátou ve výši -11 420 000 Kč.

Daň z příjmů PO byla za rok 2013/14 ve výši 23 736 000 Kč. Kdyby se prodej majetku a zpětný leasing v tomto hospodářském roce neuskutečnil, byla by daňová povinnost v nulové hodnotě. Zvýšená daňová povinnost byla příčinou zvýšení záloh na daň z příjmů PO v následujícím účetním období. V roce 2015 byla společností podána Finančnímu úřadu žádost o snížení záloh, ve které bylo zdůvodnění nestandardní transakce prodeje a zpětného leasingu, kterou bylo zapříčiněno zvýšení základu daně. Žádosti bylo vyhověno a zálohy na daň z příjmů PO byly sníženy. V grafu 4.5 je zobrazen vývoj daně z příjmů PO za roky 2010/11 – 2013/14.

Graf 4.5 Vývoj daně z příjmů právnických osob společnosti



Společnost veškerou svou produkci prodává propojeným osobám ve skupině za tzv. převodní (transferové) ceny. Převodní ceny produkce jsou kalkulovány pomocí ukazatele rentability dlouhodobých zdrojů tzv. ROCE (Return On Capital Employed) a jsou stanoveny ve výši 5,54 %. Ukazatel je každoročně přepočítáván. Výsledek hospodaření z transakce prodeje majetku a zpětného leasingu musel být z celkového výsledku hospodaření před úroky a daněmi eliminován, aby výsledek ukazatele nebyl zkreslen.

4.2.2 Daň z nemovitých věcí

Smlouva o prodeji budovy a pozemků společnosti byla podepsána 14. února 2014, tzn., že vlastníkem nemovitostí byla k 1. lednu 2014 společnost, tedy i poplatníkem daně z nemovitých věcí byla pro rok 2014 společnost a výše daně byla 299 563 Kč. Od 1. ledna 2015 přešla povinnost zaplatit daň na leasingovou společnost. Avšak v leasingové smlouvě je daň z nemovitých věcí ošetřena dodatkem, kterým leasingová společnost účtuje společnosti výši daňové povinnosti ve speciální leasingové splátce. Společnost bude po dobu minimálně 15 let hradit daň z nemovitých věcí v podobě speciální leasingové splátky ve výši $15 \times 299\,563 = 4\,493\,445$ Kč. Celková částka se samozřejmě může změnit podle změn sazeb, koeficientů aj. dle platné právní úpravy. Společnost bude účtovat speciální leasingovou splátku v podobě daně z nemovitých věcí jako daňově uznatelný náklad.

4.2.3 Daň z nabytí nemovitých věcí

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí byla podle ustanovení smlouvy o prodeji společnost. Záloha na daň byla stanovena ve výši 4% ze sjednané ceny. Tedy 4% z 11 400 000 eur, tj. 456 000 eur. Podle kurzu určeného v leasingové smlouvě ve výši 27,565 CZK/EUR, se jedná o daň ve výši $456\,000 \times 27,565 = 12\,569\,640$ Kč.

Jak v případě daně z nabytí nemovitých věcí, tak v případě daně z nemovitostí, je povinnost tyto daně smluvně ošetřena ve smlouvách o prodeji a zpětném leasingu. Je zřejmé, že leasingová společnost se snaží o to, aby náklady na tyto daně primárně nesla společnost. V hrubém součtu obou daní se jedná za 15 let trvání leasingového vztahu o $4\,493\,445 + 12\,569\,640 = 17\,063\,085$ Kč.

4.2.4 Daň z přidané hodnoty

Daňové dopady prodeje budovy a pozemků společnosti a zpětný leasing z pohledu daně z přidané hodnoty se týkají především samotného prodeje majetku, úpravy odpočtu daně a leasingových splátek.

Prodejní cena budovy a pozemků společnosti byla stanovena bez daně z přidané hodnoty. Jedná se o osvobození od daně bez nároku na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty § 56 odst. 1.

Úprava odpočtu daně pro společnost znamená, že musí vzít 5 let zpětně od data prodeje dlouhodobého majetku a 10 let zpětně (pro případ staveb, jejich technická zhodnocení a pozemků) všechny odpočty daně z přidané hodnoty, které si v tomto období nárokovala a musí je částečně vrátit zpátky FÚ. Částky úpravy odpočtu daně u dlouhodobého majetku se vypočtou podle ZDPH § 78a – 78d.

Leasingové splátky jsou dílčím plněním podle zákona o dani z přidané hodnoty § 21 odst. 4. Pro společnost je to daň na vstupu, která snižuje daňovou povinnost. Za rok 2014 si společnost nárokovala 5 222 172,39 Kč a za rok 2015 to bude 6 099 497,36 Kč.

Ze zjištěných dopadů u daně z přidané hodnoty je zřejmé, že pro společnost bude nejpracnější zhotovit a vyčíslit úpravu odpočtu daně.

4.3 Návrhy a doporučení

- 1) Rozhodovat se pro zpětný leasing nebo úvěr metodou čisté současné hodnoty výdajů na leasing a úvěr může být zavádějící, protože zde nejsou zohledněny výdaje s leasingem spojené. Návrhem je, aby se k čisté současné hodnotě výdajů na zpětný leasing připočítala čistá současná hodnota výdajů ostatních daní, které v metodě diskontovaných výdajů na leasing a úvěr nejsou zohledněny a další výdaje, které jsou s transakcí zpětného leasingu spojeny např. služby právníků a daňových poradců a ověřit si, zda bylo rozhodnutí společnosti pro financování zpětným leasingem opravdu výhodnější, než financování úvěrem.
- 2) V případě, že ve společnosti bude zpracovávána finanční analýza poměrových ukazatelů, bude žádoucí zahrnutí leasingu do rozvahy, aby výslednými hodnotami ukazatelů bylo zobrazeno věrně a poctivě finanční zdraví společnosti.
- 3) Než se jakákoli společnost rozhodne pro financování nemovitostí zpětným leasingem, měla by důkladně zhodnotit daňové dopady, které s sebou tato transakce přináší.
- 4) Diplomová práce může být společností využita jako celková dokumentace transakce prodeje budovy a pozemků a zpětného leasingu s jejími ekonomicko-účetními a daňovými dopady.
- 5) Zpětný leasing, jako formu financování, můžeme doporučit, avšak než se pro něj kdokoli rozhodne, je žádoucí, provést důkladnou analýzu ekonomicko-účetních a daňových dopadů, které mají vliv na hospodaření podnikatelských subjektů.

5 Závěr

Rostoucí zájem o zpětný leasing je evidován od roku 2009, tedy od doby ekonomické krize, kdy banky zpřísnily podmínky pro získání úvěrů. Také podnikatelské subjekty se staly konzervativnější ve způsobu financování svých potřeb a v zadlužování. Alternativním způsobem financování se stal zpětný leasing. Prodejem vlastního majetku leasingové společnosti jsou podnikatelským subjektem inkasovány peněžní prostředky, majetek bez přerušení nadále využívá a po skončení leasingového vztahu na něj přechází zpět vlastnictví majetku. Účtování zpětného leasingu podle českých právních předpisů a podle mezinárodních účetních standardů je zcela odlišné, je-li předmětem účtování leasing finanční. Dceřiné společnosti v České republice upravují své účetní závěrky pro zahraniční mateřské společnosti pro účely zpracování konsolidované účetní závěrky např. podle mezinárodních standardů finančního výkaznictví a to znamená, že je nezbytné, aby české dceřiné společnosti měly finanční leasing záúčtován průběžně dle české účetní legislativy a zároveň dle mezinárodních účetních standardů.

Zpětný leasing je cizím zdrojem financování. Nejvíce podobný zpětnému leasingu je svými vlastnostmi úvěr. Poskytnutým úvěrem podnikatelský subjekt získá peněžní prostředky, splácí splátky úvěru plus úroky a využívá pořízený majetek. Rozhodování se mezi zpětným leasingem a úvěrem bylo předmětem zkoumání diplomové práce, především z ekonomického hlediska, tedy, která z variant financování byla pro společnost nákladově výhodnější. Použitými metodami byly metoda diskontovaných výdajů na leasing a úvěr a metoda čisté výhody leasingu. Z výsledků obou metod bylo zjištěno, že výhodnější a nákladově nižší byla forma financování zpětným leasingem. Vedení společnosti se rozhodlo pro ekonomicky výhodnější variantu financování svých potřeb. Metody však nezohledňují výdaje na ostatní daně a náklady, které se zpětným leasingem souvisejí, a proto doporučujeme tyto náklady přičíst k leasingovým splátkám a znovu zhodnotit, zda se opravdu společnost rozhodla pro ekonomicky výhodnější formu financování.

Prodejem a zpětným leasingem budovy a pozemků v roce 2013/14 byly významně ovlivněny některé položky účetních výkazů společnosti. Proto byla v diplomové práci zpracována horizontální a vertikální analýza účetních výkazů společnosti za hospodářské roky 2010/11 – 2013/14. V důsledku prodeje klesla hodnota dlouhodobého majetku k 31. 5. 2014 na 19,5 mil. Kč a podílel se na celkových aktivech pouze 2,42 %. Výsledek hospodaření za běžné účetní období k 31. 5. 2014 byl ve výši 38,6 mil. Kč a zvýšil se o 130 % oproti minulému účetnímu období. Dlouhodobý závazek za mateřskou společností ve výši 94,7 mil.

Kč k 31. 5. 2013 byl k 31. 5. 2014 splacen do nuly. Výnosy z prodeje DM byly 315,7 mil. Kč a zůstatková cena DM byla ve výši 254,5 mil. Kč. Výsledek hospodaření z této transakce byl ve výši 61,2 mil. Kč. Čisté zvýšení peněžních prostředků za období 2013/14 bylo pouze ve výši 10,2 mil. Kč, protože společnost nejen získala peněžní prostředky z prodeje dlouhodobého majetku, ale také splatila dlouhodobý úvěr od mateřské společnosti a poskytla jí půjčku. Z výše uvedených výsledků analýzy je zřejmé, že tyto položky účetních výkazů společnosti byly prodejem budovy a pozemků velmi ovlivněny a měnily se skokem.

Zpětný leasing a leasing obecně není podle české účetní legislativy vykazován v rozvaze, pouze podrozvahově a v příloze účetní závěrky. Zahrnout leasing do rozvahy lze např. podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). V diplomové práci byla provedena finanční analýza vybraných poměrových ukazatelů, jejímž zdrojem dat byla rozvaha bez aktivace leasingu v porovnání s rozvahou se zahrnutým leasingem. Výsledkem bylo zjištění, že po aktivaci leasingu, se některé poměrové ukazatele lišily o desítky procent oproti výsledkům, které byly spočítány z dat rozvahy bez aktivace leasingu. Šlo především o ukazatele rentability celkového kapitálu, obratovosti aktiv, obratovosti dlouhodobých aktiv, celkové zadluženosti, krytí DM dlouhodobými zdroji a krytí DM vlastním kapitálem. Bude-li společnost zpracovávat finanční analýzu poměrovými ukazateli, navrhuje zahrnout zpětný leasing budovy a pozemků do rozvahy. Výsledky nebudou zkreslené a budou mít správnou vypovídací schopnost o finančním zdraví společnosti.

V diplomové práci byly řešeny i daňové dopady prodeje majetku a zpětného leasingu ve vybrané společnosti. Prodej dlouhodobého majetku společnosti ovlivnil výsledek hospodaření z provozní činnosti z 84 % a daň z příjmů PO byla za účetní období 2013/14 ve výši 23,7 mil. Kč. V případě, kdyby k transakci nedošlo, byla by společnost ve ztrátě a daňová povinnost by byla nulová. Prodej DM, který se stal předmětem zpětného leasingu, tedy velmi ovlivnil výsledek hospodaření společnosti a výši daně z příjmů PO.

V případě daně z nemovitých věcí platí, že od 1. 1. 2015 podle zákona o dani z nemovitých věcí je poplatníkem daně vlastník nemovitostí, tedy leasingová společnost. Avšak dle leasingové smlouvy je daň z nemovitých věcí ošetřena dodatkem, podle kterého leasingová společnost fakturuje výši daně z nemovitých věcí společnosti v podobě speciální leasingové splátky. Speciální leasingová splátka je daňově uznatelným nákladem a za 15 let trvání leasingového vztahu, se bude jednat o částku cca 4,5 mil. Kč. Dále byla v diplomové práci řešena daň z nabytí nemovitých věcí. Ve smlouvě o prodeji nemovitostí společnosti bylo

ujednáno, že poplatníkem výše zmíněné daně byla společnost. Daňová povinnost byla ve výši 12,5 mil. Kč. Z výsledků zkoumání je zřejmé, že se leasingová společnost snažila o maximální převedení daňových nákladů na společnost a vše si zakotvila v prodejní a v leasingové smlouvě.

Posledním bodem řešení daňových dopadů prodeje a zpětného leasingu byla daň z přidané hodnoty. Prodej budovy a pozemků společnosti se uskutečnil bez daně z přidané hodnoty, protože se jedná o osvobození od daně bez nároku na odpočet daně podle zákona o dani z přidané hodnoty § 56 odst. 1. Prodejem dlouhodobého majetku však společnosti vznikla povinnost úpravy odpočtu daně, kterou si před prodejem nárokovala, a to 5 let zpětně na dlouhodobý majetek a jeho TZ, a 10 let zpětně na stavby a jejich TZ od data prodeje. Společnost tedy musela vrátit část odpočtu daně FÚ. Leasingové splátky jsou dílčím plněním podle zákona o dani z přidané hodnoty § 21 odst. 4 a jsou pro společnost daní na vstupu snižující daňovou povinnost. Z výše uvedených daňových dopadů transakce zpětného leasingu vyplývá, že jsou pro společnost velice nákladné a v případě úpravy odpočtu daně z přidané hodnoty i velice pracné. Před rozhodnutím pro zpětný leasing nemovitostí doporučujeme důkladnou analýzu daňových dopadů z této transakce.

Mezi přínosy transakce prodeje a zpětného leasingu patřily především získání peněžních prostředků, splacení úvěru mateřské společnosti (eliminace nákladových úroků), poskytnutí půjčky mateřské společnosti (získání výnosových úroků), investice do nových kanceláří a parkoviště a daňová uznatelnost leasingových splátek. Negativa, která jsou s transakcí spjata, jsou hlavně vysoká daň z příjmů PO, daň z nabytí nemovitých věcí a závazek splacení leasingu na 15 let (jak v období zisků, tak v období ztrát).

V diplomové práci byly zpracovány spojnicové grafy se značkami a tabulkou s hodnotami značek. Tento typ grafu má nejlepší vypovídací schopnost, vše je velice jasné a přehledné. Diplomová práce může být společností využita jako celková dokumentace transakce prodeje budovy a pozemků a zpětného leasingu s jejími ekonomicko-účetními a daňovými dopady. Zpětný leasing, jako formu financování, můžeme doporučit, avšak než se pro něj kdokoli rozhodne, je žádoucí, provést důkladnou analýzu ekonomicko-účetních a daňových dopadů, které mají vliv na hospodaření podnikatelských subjektů. Závěrem lze říci, že v diplomové práci byly pomocí stanovených a uplatněných metod dovršeny všechny předepsané cíle.

Seznam použité literatury

Odborné knihy

- [1] BOHUŠOVÁ, Hana. *Harmonizace účetnictví a aplikace IAS/IFRS - Vybrané IAS/IFRS v podmínkách českých podniků*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, Praha. 2008. 308 s. ISBN 978-80-7357-366-9.
- [2] DLUHOŠOVÁ, Dana a kol. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2010. 225 s. ISBN 978-80-86929-68-2.
- [3] DVOŘÁKOVÁ, Dana. *Finanční účetnictví a výkaznictví podle mezinárodních standardů IFRS*. 4. vyd. Brno: Biz Books, Albatros Media, a. s., 2014. 327 s. ISBN 978-80-265-0149-7.
- [4] JÍLEK, Josef a Jitka SVOBODOVÁ. *Účetnictví podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví 2013*. 3. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. 448 s. ISBN 978-80-247-4710-1.
- [5] KOLEKTIV AUTORŮ. *Finanční analýza – komplexní průvodce s příklady 2., rozšířené vydání*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 2013. 240 s. ISBN 978-80-247-4456-8.
- [6] KOLEKTIV AUTORŮ. *Účetnictví podnikatelů*. 1. Vyd. Ostrava: Ediční středisko VŠB – TU Ostrava 2011. 215 s. ISBN 978-80-248-2149-8.
- [7] KOLEKTIV AUTORŮ. *Účetnictví podnikatelských subjektů II*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2013. 224 s. ISBN 978-80-248-3141-1.
- [8] MLÁDEK, Robert. *Postupy účtování podle IFRS*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Leges, s. r. o., 2009. 352 s. ISBN 978-80-87212-13-4.
- [9] NERUDOVÁ, Danuše, BOHUŠOVÁ, Hana, SVOBODA, Patrik a Jan ŠIROKÝ. *Harmonizace účetních standardů pro malé a střední podniky*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2009. 272 s. ISBN 978-80-7357-500-7.
- [10] NÝVLTOVÁ Romana a Pavel MARINIČ. *Finanční řízení podniku: Moderní metody a trendy*. 1. vyd Praha: Grada Publishing, a. s., 2010. 208 s. ISBN 978-80-247-3158-2.

- [11] PETŘÍK, Tomáš. *Ekonomické a finanční řízení firmy*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 2009. 736 s. ISBN 978-80-247-3024-0.
- [12] REŽŇÁKOVÁ, Mária. *Efektivní financování rozvoje podnikání*. 1. vyd. Praha: GradaPublishing, a. s., 2012. 144 s. ISBN 978-80-247-1835-4.
- [13] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 3. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o., 2010. 513 s. ISBN 978-80-86929-71-2.
- [14] VALOUCH, Petr. *Leasing v praxi – praktický průvodce*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 2012. 120 s. ISBN 978-80-247-4081-2.
- [15] VOLHEJMOVÁ, Jana a Petra OREMUSOVÁ a kolektiv. *Účetnictví podnikatelů 2011*. 8. Vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011. 712 s. ISBN 978-80-7357-618-9.
- [16] VYCHOPĚŇ, Jiří. *Finanční leasing z účetního a daňového pohledu*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s., 2010. 160 s. ISBN 978-80-7357-590-8.

Články v odborných časopisech, novinách

- [17] Finanční noviny.cz. *Co je to zpětný leasing?* Ekonomický server ČTK. 2015 [online]. ISSN: 1213-4996. Dostupné z <http://osobni-finance.financninoviny.cz/leasing/informace/zpetny-leasing-pruvodce/co-to-je/>
- [18] Fišer, Petr. *O zpětný leasing nemovitostí je větší zájem než v minulosti*. *Economia*, a.s., Hospodářské Noviny iHNed [online]. 22. 9. 2009. ISSN 1213-7693. Dostupné z: http://ihned.cz/c3-38359280-000000_d-38359280-000000_d-38359280-o-zpetny-leasing-nemovitosti-je-vetsi-zajem-nez-v-minulosti
- [19] HUTLOVÁ, Hana. *Zpětný leasing*. *Důmfinanci.cz* [online]. 18. 6. 2008. ISSN 1802-5153. Dostupné z: <http://dumfinanci.cz/clanky/941-zpetny-leasing/>
- [20] Podnikatel.cz, průvodce vaším podnikáním. *Leasing*. 2007-2015 [online]. ISSN: 1802-8012. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/specialy/firemni-finance/leasing/>

Elektronické dokumenty

- [21] Česká leasingová a finanční asociace. *Charakteristika leasingu*. 2003-12 [online]. Dostupné z: <http://clfa.cz/index.php?textID=40>
- [22] ČTK. *České aerolinie jsou po třech letech v plusu*. Týden.cz, EMPRESA MEDIA, a.s. [online]. 6. 11. 2007. Dostupné z: http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/cesko/ceske-aerolinie-jsou-po-trech-letech-v-plusu_29519.html?showTab=nejctenejsi-24#.VL-x2C5lzS4
- [23] DOSTÁL, Dalibor. *Daně právnických osob od roku 2015: Změní se hlavně převodní ceny*. CZECH Trade, BusinessInfo.cz [online]. 27. 11. 2014. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/dane-pravnickych-osob-od-roku-2015-zmeni-se-hlavne-prevodni-ceny--58506.html>
- [24] FAHD s.r.o. Finanční a hypoteční družstvo. *Zpětný leasing*. 2015 [online]. Dostupné z: <http://www.nebankovni-hypoteky-cz.cz/zpetny-leasing>
- [25] NOVÁČEK, Pavel. *Forfaiting – odkup pohledávek*. iPodnikatel.cz – portál pro začínající podnikatele [online]. 31. 1. 2011. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Pohledavky/forfaiting-odkup-pohledavek.html>
- [26] OSWALD, a. s. *Mezinárodní účetní standard 17 Leasingy*. 23. 3. 2010 [online]. Dostupné z: http://www.ucetni-portal.cz/stahnout/ias-17-cz_851.pdf
- [27] ŠLAPÁNKOVÁ, Štěpánka. *Zpětný leasing nemovitostí*. Prima úvěr [online]. 2013. Dostupné z: <http://www.primauver.cz/zpetny-leasing-nemovitost>

Zákony

- [28] MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2014, úplná znění platná k 1. 1. 2014*. 23. Vyd. Praha: Grada Publishing, 2014. 272 s. ISBN 978-80-247-5171-9.
- [29] ZÁGOROVÁ, Marcela. *ÚZ číslo 1019 České účetní standardy 2014*. Ostrava-Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, 2014. 240 s. ISBN 978-80-7488-045-2.
- [30] ZÁGOROVÁ, Marcela. *ÚZ číslo 1010 Účetnictví podnikatelů 2014*. Ostrava-Hrabůvka: Nakladatelství Sagit, 2014. 175 s. ISBN 978-80-7488-036-0

Ostatní

- [31] Bang & Olufsen hlavní katalog 2011-2012
- [32] Výroční zpráva 2010/11 Společnosti Bang & Olufsen, s. r. o.
- [33] Výroční zpráva 2011/12 Společnosti Bang & Olufsen, s. r. o.
- [34] Výroční zpráva 2012/13 Společnosti Bang & Olufsen, s. r. o.
- [35] Výroční zpráva 2013/14 Společnosti Bang & Olufsen, s. r. o.

Seznam zkratek

CF	peněžní tok (cash-flow)
CP	cenný papír
CZK	česká koruna
ČLFA	česká leasingová a finanční asociace
ČNR	česká národní rada
ČÚS	český účetní standard
ČVL	čistá výhoda leasingu
DFM	dlouhodobý finanční majetek
DHM	dlouhodobý hmotný majetek
DM	dlouhodobý majetek
DNM	dlouhodobý nehmotný majetek
DPH	daň z přidané hodnoty
EAT	zisk po zdanění
EBIT	zisk před odečtením úroků a daně
EBT	zisk před zdaněním
EUR	euro
FÚ	finanční úřad
IAS	mezinárodní účetní standardy
IFRS	mezinárodní standardy účetního výkaznictví
KFM	krátkodobý finanční majetek
LIBOR	londýnská mezibankovní nabídková sazba (London InterBank Offered Rate)
PO	právnícká osoba
PP	peněžní prostředky
PRIBOR	pražská mezibankovní úroková sazba (Prague Interbank Offered Rate)
ROA	rentabilita celkového kapitálu (Return On Assets)
ROCE	rentabilita dlouhodobých zdrojů (Return On Capital Employed)

ROE	rentabilita vlastního kapitálu (Return On Equity)
ROS	rentabilita tržeb (Return On Sales)
TZ	technické zhodnocení
VH	výsledek hospodaření
VK	vlastní kapitál
VZZ	výkaz zisku a ztráty
ZC	zůstatková cena
ZDPH	zákon o dani z přidané hodnoty

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 24. 4. 2015

.....
Bc. Marie Myšková, DiS

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Účetní výkazy za období 2010/11 společnosti Bang & Olufsen, s. r. o.

Příloha č. 2 – Účetní výkazy za období 2011/12 společnosti Bang & Olufsen, s. r. o.

Příloha č. 3 – Účetní výkazy za období 2012/13 společnosti Bang & Olufsen, s. r. o.

Příloha č. 4 – Účetní výkazy za období 2013/14 společnosti Bang & Olufsen, s. r. o.

Příloha č. 5 – Výrobky BANG & OLUFSEN

